

**ANALISIS KESESUAIAN PERLAKUAN AKUNTANSI DALAM
TRANSAKSI PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BERDASARKAN PSAK 102
PADA BANK SYARIAH
(STUDI KASUS PADA BANK JATIM CABANG SYARIAH MALANG)**

Disusun oleh :

ZYARINA RAKHMA SAFRIANI

145020301111088

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih
Derajat Sarjana Ekonomi*



**JURUSAN AKUNTANSI FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ANALISIS KESESUAIAN PERLAKUAN AKUNTANSI DALAM
TRANSAKSI PEMBIAYAAN MURABAHAH BERDASARKAN
PSAK 102 PADA BANK SYARIAH
(STUDI KASUS PADA BANK JATIM CABANG SYARIAH MALANG)**

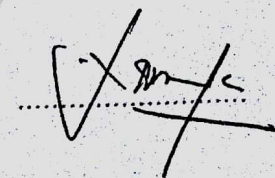

Yang disusun oleh:

Nama : Zyarina Rakhma Safriani
NIM : 14502030111188
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Jurusan : Akuntansi


Telah dipertahankan di dewan penguji pada tanggal 26 November 2018 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. Dr. Aji Dedi Mulawarman
NIP.196912312009121002
(Dosen Pembimbing)
2. Dr. Wuryan Andayani, Ak., CA
NIP.196810291999032001
(Dosen Penguji I)
3. Dr. Lilik Purwanti, Ak., CA
NIP.196407091991032007
(Dosen Penguji II)



Malang, 17 Desember 2018
Ketua Program Studi S1 Akuntansi


Dr. Dra. Endang Mardianti, M.Si., Ak.
NIP. 19590902 198601 2 001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zyarina Rakhma Safriani

NIM : 145020301111088

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Jurusan : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya susun dengan judul:

**ANALISIS KESESUAIAN PERLAKUAN AKUNTANSI DALAM
TRANSAKSI PEMBIAYAAN MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102
PADA BANK SYARIAH
(STUDI KASUS PADA BANK JATIM CABANG SYARIAH MALANG)**

Adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat dari Skripsi orang lain. Apabila kemudian hari pernyataan Saya tidak benar, maka Saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaannya).

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan bilamana diperlukan.

Malang, 8 November 2018
Pembuat Pernyataan,



Zyarina Rakhma Safriani
NIM 145020301111088



CURRICULUM VITAE

A. Identitas Diri dan Data Pribadi

Nama Lengkap : Zyarina Rakhma Safriani
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Tempat dan Tanggal Lahir : Malang, 8 April 1996
 E-mail : zyarina.rakhma96@gmail.com
 Nomor Telepon/HP : 081357787952
 Alamat Rumah/Asal : Perum. Landungsari Asri D-69 Dau Malang
 Agama : Islam
 Status : Belum Menikah
 Kewarganegaraan : Indonesia

B. Riwayat Pendidikan

Sekolah/ Universitas	Jurusan	Tahun
SDN Kauman II Malang	-	2002-2008
SMP Negeri 4 Malang	-	2008-2011
SMA Negeri 8 Malang	IPS	2011-2014
Universitas Brawijaya, Malang	Akuntansi	2014-2018

C. Kemampuan

No	Jenis	Kemampuan yang dikuasai
1.	Bahasa	Indonesia dan Inggris
2.	Komputer	Ms. Word, Ms. Excel, Ms. Power Point, Ms. Visio

D. Pengalaman Organisasi dan Kepanitiaan

No.	Tahun	Organisasi	Jabatan
1	2014	EDC Brawijaya	Staff Divisi Make Up
2	2015	EDC Brawijaya	Ketua Departemen Make Up
3	2016	EDC Brawijaya	Staff Divisi Make Up Tradisional

No.	Tahun	Nama Kepanitiaan	Jabatan
1.	2015	BBQ (Barang Bekas Berkualitas) EDC	Sekretaris Pelaksana
2.	2015	Make Up Class EDC	Ketua Pelaksana
3.	2015	Interaksi (Introduksi dan Orientasi Akuntansi)	Staff Divisi Acara
4.	2015	EDC Showcase Night	Koordinator Divisi Make Up
5.	2016	Organization Training EDC 2016	Koordinator Divisi Humas
6.	2016	PKKMABA FEB UB	Staff Trainer
7.	2016	Art Study Excursie (ASE) EDC	Koordinator Divisi Acara

E. Pelatihan/Workshop/Seminar

No.	Nama Pelatihan/Workshop/Seminar	Tempat	Tahun
1.	Workshop Audit “Metodologi dan Pendekatan Audit Berbasis ISA”	STIE Malang	2017

ABSTRAK**ANALISIS KESESUAIAN PERLAKUAN AKUNTANSI DALAM
TRANSAKSI PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BERDASARKAN PSAK 102
PADA BANK SYARIAH
(STUDI KASUS PADA BANK JATIM CABANG SYARIAH MALANG)****Oleh:****Zyarina Rakhma Safriani****Dosen Pembimbing:****Dr. Aji Dedi Mulawarman**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian antara praktik perlakuan akuntansi *murabahah* dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Syariah 102 tentang *Murabahah*. Objek penelitian ini adalah Bank Jatim Cabang Syariah Malang. Metode kualitatif deskriptif digunakan untuk menjabarkan perlakuan akuntansi yang meliputi Pengukuran dan Pengakuan, Penyajian, serta Pengungkapan transaksi pembiayaan *murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang, serta pencatatannya. Data penelitian diperoleh melalui wawancara dengan Penyelia Akuntansi sebagai narasumber. Hasil penelitian menunjukkan bahwa beberapa hal pada pembiayaan *murabahah* belum sesuai dengan PSAK 102. Bank Jatim Cabang Syariah Malang pada praktiknya tidak berperan sebagai penjual namun hanya sebagai penyedia dana, sehingga tidak mengakui adanya persediaan. Hal tersebut belum sesuai dengan PSAK 102 yang mengatur akad jual beli antara bank dengan nasabah. Pengukuran keuntungan dihitung dengan metode anuitas, sehingga belum sesuai dengan PSAK 102. Bank Jatim Cabang Syariah Malang tidak berperan sebagai penjual, sehingga tidak dapat mengungkapkan informasi mengenai persediaan *murabahah* seperti harga perolehan dan janji pemesanan. Perlakuan akuntansi untuk pengukuran dan pengakuan pada saat akad, pencatatan potongan pelunasan, denda, serta Penyajian *murabahah* telah sesuai dengan PSAK 102. Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah oleh Otoritas Jasa Keuangan menyediakan ilustrasi jurnal terkait transaksi Murabahah yang dapat digunakan oleh perbankan syariah sebagai alternatif pencatatan akuntansi.

Kata Kunci: Perlakuan Akuntansi, *Murabahah*, PSAK 102

ABSTRACT**THE SUITABILITY OF ACCOUNTING TREATMENT IN *MURABAHAH*
FINANCING BASED ON PSAK 102 FOR SHARIA BANKS
(A CASE STUDY ON BANK JATIM SHARIA BRANCH OF MALANG)****By:****Zyarina Rakhma Safriani****Supervision:****Dr. Aji Dedi Mulawarman**

This study aims to analyze the suitability between the practice of *murabahah* accounting treatment and the Sharia Financial Accounting Standards (PSAK) 102 concerning Murabahah. The object of this research is Bank Jatim Sharia Branch of Malang. The descriptive qualitative method is used to describe the accounting treatment, which includes Measurement and Recognition, Presentation, and Disclosure of *murabahah* financing transactions at Bank Jatim Sharia Branch of Malang, as well as its recording. Research data was obtained through interviews with Accounting Supervisors as interviewees. The results of the study showed that some matters of *murabahah* financing are not in accordance with PSAK 102. Bank Jatim Sharia Branch of Malang in practice does not act as a seller but only as a funder, and thus it does not recognize the existence of inventories. This is not in accordance with PSAK 102, which regulates the sale and purchase agreement between the bank and the customer. Profit measurement is calculated by the annuity method, which is not in accordance with PSAK 102. Bank Jatim Sharia Branch of Malang does not act as a seller and cannot disclose information about *murabahah* inventories such as acquisition prices and order promises. Accounting treatment for measurement and recognition at the time of contract, recording of repayment deductions, penalty, and *murabahah* presentation are in accordance with PSAK 102. The Standards of Sharia *Murabahah* Banking Products by the Financial Services Authority provides illustrative journals related to *Murabahah* transactions that can be used by Sharia (Islamic) Banking as alternative accounting records.

Keywords: Accounting Treatment, *Murabahah*, PSAK 102

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan ridho, rahmat, serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi yang berjudul: **“ANALISIS KESESUAIAN PERLAKUAN AKUNTANSI DALAM TRANSAKSI PEMBIAYAAN MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102 PADA BANK SYARIAH (STUDI KASUS PADA BANK JATIM CABANG SYARIAH MALANG)”** dengan baik. Tujuan dari penyusunan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih derajat sarjana Ekonomi program Strata Satu (S-1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

Selama penelitian dan penyusunan laporan dalam skripsi ini, penulis tidak luput dari kendala. Kendala tersebut dapat diatasi penulis berkat adanya bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT atas segala kemudahan dan rezeki yang diberikan kepada penulis.
2. Bapak Nurkholis, SE., Ph.D., Ak., CA. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya Malang.
3. Bapak Dr. Drs. Roekhudin, M.Si., Ak. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya Malang.
4. Bapak Dr. Aji Dedi Mulawarman selaku dosen pembimbing yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran, dan memberikan saran yang bersifat membangun, serta kesabaran dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Wuryan Andayani, Ak., CA. selaku dosen penguji 1 (satu) yang telah membantu memberikan kritik dan saran terhadap perbaikan skripsi penulis.
6. Ibu Dr. Lilik Purwanti, Ak., CA. selaku dosen penguji 2 (dua) yang juga telah membantu memberikan masukan dalam perbaikan skripsi ini.
7. Penyelia Akuntansi Bank Jatim Syariah yang bersedia menjadi narasumber dan seluruh pihak dari Bank Jatim Syariah yang telah memberi ijin penelitian kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
8. Kedua orangtua tercinta Papa Jusuf Sjafdiarto dan Mama Puji Astuti yang selalu memberikan dukungan baik secara moriil dan materiil, kasih sayang tak terhingga, serta selalu mendoakan kedua anak kembarnya yang sedang berjuang menempuh

- skripsi dan juga Nik yang kuanggap seperti orangtua sendiri, yang telah memberikan wejangan jaman *old* serta dukungan dan doa.
9. Risa, saudari kembarku yang melakukan segala sesuatu bersama-sama sejak lahir, termasuk dalam pengerjaan skripsi dan *fangirling* untuk meredakan stress, serta mbak Yessy dan mas Bayu yang selalu memberi dukungan dan doa. Tak lupa seluruh keluarga (Keluarga Bejo, Acukel, Kasin, dll) dan kerabat yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas dukungan dan doa yang diberikan.
 10. Teman-teman Istri Idaman (Nungky, Fia, Dian, Mala, dan Mbak Mita) yang memberikan hiburan dan mendengarkan curhatan ketika penulis penat dalam mengerjakan skripsi.
 11. Teman-teman Risa di awal semester yang kemudian menjadi teman-temanku juga, Muna yang sedang mengandung anak pertama, Jasset Joy teman *fangirling*, dan Fitri, yang selalu memberikan hiburan kepada penulis.
 12. “Pensil” Born to Win (Dina, Hasna, Yowa, Chun, Dian, Ide) yang tergabung sejak SMA, terimakasih karena guyonan kalian adalah obat stressku.
 13. Renny Nadianti selaku teman seperjuangan sedari sidang, yudisium dan insyaAllah wisuda semoga kita selalu sukses kedepannya.
 14. Teman-teman EDC Brawijaya dari seluruh angkatan yang telah memberi wadah untuk melakukan hobi serta pengalaman organisasi secara bersamaan.
 15. Teman-teman Jurusan Akutansi FEB UB angkatan 2014, semoga Allah selalu memberikan kesuksesan pada kita semua.
 16. Beyond The Scene, yang memberikan musik terbaik yang pernah ada, tidak hanya menghibur tetapi juga memberikan motivasi dan semangat untuk meraih mimpi disetiap liriknya. “*You’ve shown me I have reason I should love myself*”
 17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan keterbatasan, sehingga saran dan kritik yang membangun dari pembaca sangat dibutuhkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk semua pihak yang membutuhkan.

Malang, 27 Desember 2018

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	
<i>CURRICULUM VITAE</i>	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR LAMPIRAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.4.1 Manfaat Teori	9
1.4.2 Manfaat Praktik	9
1.5 Sistematika Penulisan	9
BAB II TELAAH PUSTAKA	11
2.1 Bank Syariah	11
2.1.1 Pengertian Bank Syariah	11
2.1.2 Tujuan dan Fungsi Bank Syariah	12
2.1.3 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional	16
2.2 <i>Murabahah</i>	18
2.2.1 Pengertian Akad <i>Murabahah</i>	18
2.2.2 Landasan Syariah <i>Murabahah</i>	21
2.2.3 Jenis-jenis Akad <i>Murabahah</i>	22
2.2.4 Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	24
2.3 Kajian Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 tentang Akuntansi <i>Murabahah</i>	26

2.3.1 Pengakuan dan Pengukuran.....	31
2.3.2 Penyajian	35
2.3.3 Pengungkapan	36
2.4 Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah	36
2.5 Kerangka Berfikir	39
BAB III METODE PENELITIAN.....	40
3.1 Jenis Penelitian	40
3.2 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.3 Teknik Analisis Data	42
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	43
4.1 Latar Belakang Institusional Obyek Penelitian	43
4.1.1 Sejarah Singkat Bank Jatim Syariah	43
4.1.2 Visi dan Misi	44
4.1.3 Produk Pembiayaan Syariah.....	44
4.2 Penyajian Hasil Temuan Penelitian	46
4.2.1 Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang.....	46
4.2.2 Perlakuan Akuntansi Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang	52
4.3 Analisis Hasil Penelitian.....	55
4.4 Pemecahan Masalah.....	68
BAB V PENUTUP.....	79
5.1 Kesimpulan	79
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	81
5.3 Saran	81
DAFTAR PUSAKA.....	83

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbandingan Posisi Pembiayaan	
Bank Jatim Syariah Tahun 2016 dan 2017	4
Tabel 2.1 Perbedaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional	16
Tabel 4.1 Presentase Margin	51
Tabel 4.2 Jadwal Angsuran	53
Tabel 4.3 Analisis Kesesuaian Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada	
Bank Jatim Cabang Syariah Malang dengan PSAK 102 tentang	
<i>Murabahah</i>	63



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Pembiayaan <i>Murabahah</i>	21
Gambar 2.2 Kerangka Berfikir.....	39



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Pertanyaan Wawancara	86
--	----



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit maupun bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Di Indonesia, terdapat dua jenis bank, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Perbedaan bank konvensional dan bank syariah menurut Antonio (2001) terletak pada aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai, dan lingkungan kerja. Perbedaan lainnya terdapat pada larangan digunakannya sistem bunga/riba pada bank syariah, karena tidak sesuai dengan prinsip dalam agama Islam.

Kegiatan ekonomi syariah terus berkembang dengan meningkatnya jumlah lembaga keuangan syariah yang berupa perbankan maupun unit usaha. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah bulan Januari 2018 pada website resmi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) jumlah Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah mencapai telah mencapai 612 unit Kantor Pusat Operasional/Kantor Cabang, 1315 unit Kantor Cabang Pembantu/Unit Pelayanan syariah, dan 232 unit Kantor Kas. Dijelaskan juga bahwa berdasarkan sektor, industri keuangan syariah global saat ini masih didominasi oleh sektor perbankan syariah dengan total aset mencapai US\$1,6 triliun atau 72% dari total aset industri keuangan syariah global.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap perbankan yang semakin bervariasi, perbankan dituntut untuk selalu berinovasi dalam mengembangkan produk-produknya. Pembiayaan merupakan kegiatan umum yang menjadi salah

satu produk utama yang disediakan oleh perbankan syariah. Produk pembiayaan pada bank syariah memiliki empat pola yang berbeda, yaitu, pola bagi hasil untuk *investment financing* terdapat produk *Mudharabah* dan *Musyarakah*, pola jual beli untuk *trade financing* terdapat produk *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna*, pola sewa untuk *trade financing* terdapat produk *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang selanjutnya akan disebut sebagai IMBT, serta pola pinjaman untuk dana talangan terdapat produk *Qardh*.

Salah satu produk yang terdapat pada pola jual beli dan termasuk salah satu produk unggulan dalam perbankan syariah adalah *murabahah*. Tercatat bahwa 88,09% dari pembiayaan yang disalurkan oleh perbankan syariah didominasi oleh dua jenis akad, yaitu *murabahah* dan *musyarakah*. Akad *murabahah* adalah akad yang masih paling banyak diminati, walaupun persinya menurun dari 56,78% pada tahun 2016 menjadi 53,23% pada tahun 2017. (Sumber: Laporan Perkembangan Perbankan Syariah Indonesia diakses dari website resmi OJK)

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 mengenai Akad Jual Beli *Murabahah* mendefinisikan akad *bai' al-murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Menurut Nurhayati dan Wasilah (2015), *Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam *Murabahah*, saat akad dilakukan, penjual wajib menyebutkan besarnya harga pokok barang dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya kepada pembeli. Pembeli dan penjual dapat

melakukan tawar menawar atas besaran keuntungan sampai mendapatkan kesepakatan.

Bank Jatim Syariah merupakan salah satu unit kerja dari Bank Jatim atau yang dapat juga disebut Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, yang melakukan kegiatan operasionalnya dengan prinsip syariah. Untuk mengembangkan Unit Usaha Syariah (UUS), maka Bank Jatim memperluas jaringan UUS, meliputi 7 Kantor Cabang Syariah (KCS), 8 Kantor Cabang Pembantu Syariah, 7 *Payment Point Syariah*, 191 Kantor Layanan Syariah (KLS), 18 ATM dan 6 Mobil Kas Keliling. Berdasarkan Undang-Undang Bank Indonesia No.11/10/PBI/2009 tentang Unit Usaha Syariah, definisi dari Unit Usaha Syariah adalah unit kerja dari Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.

Produk-produk pembiayaan pada Bank Jatim Syariah mengalami kenaikan sebesar 10,98% pada tahun 2017. Pembiayaan-pembiayaan tersebut terdiri-dari Multiguna Syariah, Pembiayaan Umum, KPR iB Griya Barokah, Pembiayaan KEPPRES, Talangan Haji Al-Mabrur, Umroh iB Maqbula, Emas iB Barokah, KLE-Kepemilikan Logam Emas, dan KUR Syariah. Produk Multiguna Syariah dan KPR iB Griya Barokah menjadi produk yang mengalami kenaikan tertinggi yaitu masing-masing sebesar Rp 94.960 juta atau 97,60% dan Rp 52.138 juta atau 25,06%. Berikut merupakan perbandingan posisi pembiayaan pada tahun 2016 dan tahun 2017 pada Bank Jatim Syariah :

Tabel 1.1
Perbandingan Posisi Pembiayaan Bank Jatim Syariah Tahun 2016 dan 2017
PEMBIAYAAN TAHUN 2017 dan 2016

(dalam juta rupiah)					
KETERANGAN	POSISI			KENAIKAN	
	DES-17	KONTRIBUSI	DES-16	SELISIH	%
Multiguna Syariah	192.255	20,92%	97.296	94.960	97,60%
Pembiayaan Umum	407.610	44,35%	459.584	-51.975	-11,31%
KPR iB Griya Barokah	260.221	28,31%	208.083	52.138	25,06%
Pembiayaan KEPPRES	34.524	3,76%	18.317	16.208	88,49%
Talangan Haji Al Mabror	338	0,04%	720	-382	-53,12%
Umroh iB	400	0,04%	304	96	31,55%
Emas iB Barokah	23.719	2,58%	44.368	-20.649	-46,54%
KLE	12	0,00%	4	8	208,33%
Kur Syariah	55	0,01%	205	-151	-73,42%
JUMLAH	919.135	100%	828.881	90.253	10,89%

Sumber: Laporan Tahunan Bank Jatim 2017

Berdasarkan tabel diatas, dua jenis produk yang memiliki kenaikan secara signifikan selama tahun 2017 adalah Multiguna Syariah dan KPR iB Griya Barokah. Kedua produk tersebut merupakan jenis pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah*.

Sebagai salah satu lembaga keuangan, Bank Jatim Syariah wajib melakukan pencatatan atas transaksi yang terjadi secara terstruktur, yaitu perlakuan akuntansi. Setiap transaksi yang dilakukan harus dicatat sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia. Sama halnya dengan lembaga keuangan lainnya, perbankan syariah menggunakan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang diterbitkan

oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) sebagai dasar dalam pencatatan akuntansi. Hal-hal yang berkaitan dengan perbankan syariah dituangkan pada PSAK Syariah diawali dari PSAK 101 sampai dengan PSAK 107 tentang perbankan syariah, yang sebelumnya masih menggunakan PSAK 59 sebagai acuan penerapan akuntansinya.

Standar Akuntansi Syariah yang menjadi dasar pencatatan transaksi jual beli/ *Murabahah* adalah PSAK 102. Menurut PSAK 102 akad *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. PSAK 102 mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi *murabahah* pada lembaga keuangan syariah dan koperasi syariah yang melakukan transaksi *murabahah* baik sebagai penjual maupun pembeli dan pihak-pihak yang melakukan transaksi *murabahah* dengan lembaga keuangan syariah atau koperasi syariah.

Terdapat penelitian sebelumnya yang telah membahas mengenai penerapan akuntansi *Murabahah* dibandingkan dengan PSAK 102. Pada penelitian terdahulu milik Sari (2010) yang berjudul Analisis Perlakuan Akuntansi Piutang *Murabahah* PT BRI Syariah Cabang Sidoarjo menyatakan hasil penelitiannya bahwa PT BRI Syariah Cabang Sidoarjo memiliki dua alternatif dalam pengakuan dan pengukuran piutang *murabahah*. Untuk alternatif pertama, BRI Syariah menggunakan dua prinsip yaitu *wakalah* dan *murabahah* pada saat memberikan kuasa kepada nasabah. Sistem *wakalah* merupakan perkiraan piutang yang akan diberikan kepada nasabah untuk pembelian barang, sedangkan *murabahah* adalah

pembukuan ketika barangnya sudah ada dan diserahkan kepada nasabah. Alternatif yang kedua BRI Syariah membeli barang yang dipesan oleh nasabah, tanpa melibatkan nasabah. Penyajian dan pengungkapan disajikan pada neraca di sisi aset sebesar tagihan bank kepada nasabah. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa PSAK 102 Tentang *Murabahah* telah diterapkan pada BRI Syariah Cabang Sidoarjo.

Penelitian milik Susilowati dan Sofi'i (2017) yang berjudul Analisis Penerapan PSAK 102 Untuk Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada PT. Bank BJB Syariah KCP Tangerang, menyebutkan hasil penelitiannya bahwa pembiayaan kepemilikan rumah ada PT. Bank BJB Syariah telah sesuai dengan PSAK 102 tentang *Murabahah*. Hal-hal yang dianggap telah sesuai dengan PSAK tersebut adalah menyangkut pengakuan nilai persediaan sebesar nilai aset saat perolehan, pengungkapan mengenai diskon dari developer, pencatatan mengenai pelunasan angsuran dan potongan, pengakuan serta pengungkapan aset *murabahah* serta margin keuntungannya, pengakuan keuntungan saat terjadinya penyerahan barang/aset berupa rumah, pengakuan denda dari nasabah yang tidak dapat memenuhi piutang *murabahah* sebagai dana kebajikan, serta pembagian margin.

Lain halnya dengan penelitian yang dilakukan Ardha (2012) yang berjudul Analisis Perlakuan Akuntansi *Murabahah* pada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Kota Malang, menyatakan pada hasil penelitiannya bahwa BRI Syariah Cabang Kota Malang melanggar beberapa aturan dari PSAK 102. Pertama dikarenakan bahwa BRI Syariah Cabang Kota Malang mengakui adanya

persediaan. BRI Syariah Cabang Kota Malang bukan berperan sebagai pihak penjual, namun sebagai penyedia dana dengan menggabungkan akad *wakalah* dan *murabahah* menjadi satu *ijab qabul* atau kesepakatan. BRI Syariah tetap mencatat pengakuan persediaan *murabahah* dalam kebijakan akuntansinya meskipun berperan sebagai lembaga pemberi pinjaman. Kedua, BRI Syariah Cabang Kota Malang menggunakan metode anuitas yang diatur pada PSAK 55 dalam mengakui keuntungan *murabahah*. Metode anuitas menggunakan prinsip *value of money* sehingga bernilai riba. Ketiga, dalam pelaporan akuntansi tahun 2012, BRI Syariah Cabang Kota Malang menjalankan substansi PSAK 50, 55, dan 60 yang diatur dalam PSAK 102 Revisi 2013 meski peraturan ini belum diterbitkan.

Penelitian yang dilakukan oleh Ramadhani (2013) yang berjudul *Perlakuan Akuntansi Murabahah Dibandingkan Dengan PSAK Nomor 102 Tahun 2013 di KJKS BMT Ya Ummi Fatimah*, menyatakan bahwa penerapan akuntansi pada praktik pembiayaan akad *murabahah* merupakan praktik yang tidak diperbolehkan karena merupakan jual beli *I'nah* yang mengandung *hilah ribawi*. Hal-hal yang belum sesuai dengan PSAK 102 tahun 2013 antara lain, meliputi kriteria *murabahah* yang dipraktikkan yaitu bahwa pihak BMT belum mempraktikkan jual beli murni karena pihak secara substansi tidak memiliki persediaan. BMT mengakui adanya persediaan, sedangkan substansinya tidak pernah menyimpan persediaan. BMT belum menerapkan sepenuhnya SAK ETAP Bab 22 tentang penurunan nilai, serta tidak menyajikan margin *murabahah* tangguhan dalam neraca yang tidak sesuai dengan PSAK 102 paragraf 38.

Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa kasus ketidaksesuaian penerapan *Murabahah* pada bank syariah. Diperlukan kesadaran oleh praktisi akuntansi pada setiap bank syariah maupun lembaga keuangan syariah agar melakukan praktik akuntansi sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku, terutama pada standar akuntansi keuangannya.

Adanya penyimpangan antara praktik *Murabahah* dengan konsep, standar hukum syariah, maupun hukum positif pada beberapa bank syariah maupun lembaga keuangan syariah, mendasari diterbitkannya Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*. Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan pada tahun 2016 memberikan ketentuan perlakuan akuntansi serta ilustrasi jurnal dalam beberapa kondisi, hal ini dapat menjadi salah satu alternatif referensi bagi perbankan syariah maupun lembaga keuangan syariah yang menerapkan akad *Murabahah*. Standar tersebut telah disesuaikan dengan aturan-aturan lain terkait *Murabahah*, termasuk PSAK 102.

Dari latar belakang di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Berdasarkan PSAK 102 Tahun 2017 Dalam Transaksi Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang)”

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana kesesuaian antara perlakuan akuntansi dalam transaksi pembiayaan *Murabahah* dengan PSAK 102 pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui mekanisme pembiayaan *Murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang.
2. Mengetahui kesesuaian antara perlakuan akuntansi dalam transaksi pembiayaan *Murabahah* dengan PSAK 102 pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teori

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai akuntansi transaksi *Murabahah*, serta dapat mendalami perlakuan akuntansi yang meliputi pengukuran, pengakuan, penyajian, dan pengungkapan dalam produk pembiayaan *Murabahah* sehingga dapat menjadi acuan untuk pengembangan Lembaga Keuangan Syariah di masa mendatang.

1.4.2 Manfaat Praktik

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi praktisi yang melakukan pencatatan akuntansi pembiayaan *Murabahah* agar sesuai dengan prinsip syariah dan PSAK 102.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari lima bab, berikut adalah pemaparan dari masing-masing bab :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TELAAH PUSTAKA

Bab ini berisi tentang telaah atas teori yang melandasi dilakukakannya penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, serta kerangka pemikiran.

BAB III METODE PENELITIAN

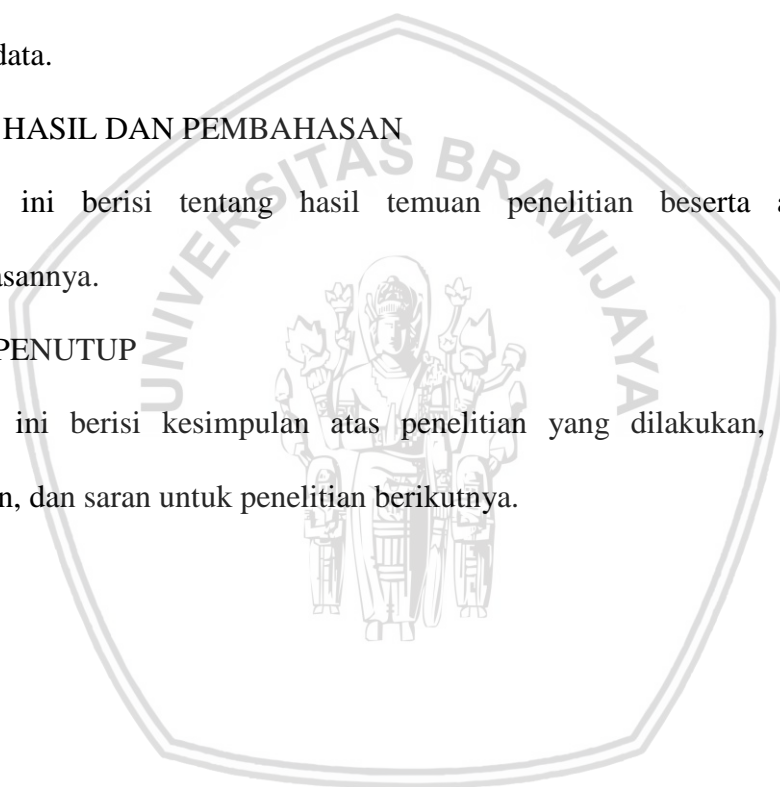
Bab ini berisi mengenai metode penelitian yang digunakan oleh peneliti, yang meliputi jenis penelitian, sumber data dan teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil temuan penelitian beserta analisis dan pembahasannya.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan atas penelitian yang dilakukan, keterbatasan penelitian, dan saran untuk penelitian berikutnya.



BAB II

TELAAH PUSTAKA

2.1 Bank Syariah

2.1.1 Pengertian Bank Syariah

Pengertian Bank menurut UU no. 21 tahun 2008 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Segala aktivitas yang berkaitan dengan keuangan dilakukan oleh bank, sehingga menjadikan bank sebagai lembaga keuangan yang memiliki peran sangat penting dalam kegiatan perekonomian suatu negara.

Kata syariah berasal dari bahasa Arab, dari akar kata *syara'a* yang berarti jalan, cara, dan aturan, sehingga bank syariah dapat diartikan sebagai bank yang berada di jalan Islam, dengan menganut aturan dan cara yang ada pada agama Islam. Bank syariah adalah bank berdasarkan prinsip dan syariat Islam yaitu dengan menggunakan Al-Quran dan Hadits sebagai acuan dan dasar atas segala kegiatan yang ada di dalamnya. Keberadaan bank syariah menjadi harapan bagi masyarakat Indonesia, yang warga negaranya mayoritas Muslim dan membutuhkan praktik-praktik transaksi keuangan berdasarkan prinsip dan hukum Islam. Perbankan syariah sangat berbanding terbalik dengan bank konvensional yang memiliki sistem bunga yang diharamkan oleh Islam. Menurut Machmud dan Rukmana (2010), pada sistem operasi bank syariah, pemilik dana menanamkan

uangnya di bank tidak dengan motif mendapatkan bunga, tetapi dalam rangka mendapatkan keuntungan bagi hasil.

Ascarya (2013:3) mengungkapkan bahwa :

Bank syariah merupakan salah satu aplikasi dari sistem ekonomi syariah Islam yang merupakan bagian dari nilai-nilai dari ajaran Islam mengatur bidang perekonomian umat dan tidak terpisahkan dari aspek-aspek lain ajaran Islam yang *komprehensif* dan *universal*. Kedua aspek tersebut bermakna bahwa ajaran Islam dapat mencakup seluruh aspek kehidupan, baik kehidupan sosial masyarakat maupun ritual, serta ajaran Islam dapat diterapkan di mana saja dalam keadaan apa saja tanpa memandang ras, suku, golongan, dan agama sesuai dengan prinsip Islam sebagai “*rahmatan lil alamin*”.

Definisi tersebut menunjukkan bahwa bank syariah tidak hanya berorientasi pada profit semata, namun terdapat tujuan tertentu pada nilai-nilai sosial masyarakat dan aspek spiritual yang ingin dicapai. Sumber dana bank syariah harus dikelola secara syariah, dan alokasi dana investasi dalam rangka membangun taraf hidup ekonomi dan sosial masyarakat serta memberikan pelayanan perbankan harus sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Menurut UU no. 21 tahun 2008 pasal 2 perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Dari pengertian tersebut, disimpulkan bahwa segala sesuatu selalu ada pertanggung jawabannya, perbankan syariah harus berhati-hati dalam menjalankan operasionalnya, mengingat bukan hanya memiliki tanggung jawab kepada sesama manusia, tetapi juga terhadap Allah SWT.

2.1.2 Tujuan dan Fungsi Bank Syariah

Perbankan memiliki tiga fungsi utama yaitu menyediakan jasa simpanan uang, meminjamkan uang, dan jasa pengiriman uang. Dalam sejarah ekonomi

Islam, transaksi pembiayaan menggunakan akad yang sesuai dengan syariah telah dilakukan sejak zaman Rasulullah SAW. Transaksi seperti penyimpanan harta, meminjamkan harta untuk konsumsi maupun bisnis, serta pengiriman harta juga telah dipraktikkan pada zaman Rasulullah SAW. Dengan begitu, fungsi-fungsi utama perbankan seperti menerima deposito, kredit atau menyalurkan dana, dan sistem transfer telah lekat dengan praktik ekonomi Islam. Namun, seiring dengan perkembangan zaman, tujuan serta fungsi perbankan syariah juga ikut berkembang.

Menurut UU no 21 tahun 2008 pasal 3 perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Keberadaan perbankan syariah di Indonesia merupakan perwujudan dari keinginan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan alternative yang menyediakan jasa perbankan syariah (Ascarya 2013:1).

Menurut Sumar'in (2012:53), terdapat beberapa tujuan normative dibentuknya lembaga keuangan syariah, yaitu:

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara islam, khususnya muamalah yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan) dimana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap ekonomi umat.

2. Untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal (orang kaya) dengan pihak yang membutuhkan dana (orang miskin).
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat, dengan jalan membuka peluang berusahayang lebih besar terutama kepada kelompok miskin yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian berusaha (berwirausaha).
4. Untuk membantu menanggulangi (mengentaskan masalah kemiskinan, berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol sifat kebersamaan dari siklus usaha yang lengkap. Seperti pembinaan pengusaha produsen, pembinaan pedagang perantara, program pembinaan konsumen, program pengembangan modal kerja dan program pengembangan usaha bersama.
5. Untuk menjaga kestabilan ekonomi/moneter pemerintah.
6. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non islam (konvensional) yang menyebabkan umat islam tidak dapat melaksanakan ajaran agamanya secara penuh terutama bidang kegiatan bisnis dan perekonomian.

Disamping beberapa tujuan bank syariah yang telah disebutkan di atas, bank syariah juga memiliki fungsi yang menurut Antonio (2001:200) adalah sebagai berikut:

a. Manajemen Investasi

Fungsi ini dapat dilakukan bank-bank Islam melalui kontrak *mudharabah* atau kontrak perwakilan. Menurut *mudharabah*, bank sebagai *mudharib* (pihak yang melaksanakan investasi dana dari pihak lain) menerima presentase keuntungan hanya dalam kasus untung. Apabila terjadi kerugian, maka yang menanggung adalah pihak penyedia dana (*shahibul maal*), sementara bank tidak ikut menanggungnya.

b. Investasi

Bank-bank Islam menginvestasikan dana pada unit-unit atau badan usaha (baik dana modal maupun dana rekening investasi) dengan menggunakan alat investasi berdasarkan syariah. Contohnya adalah kontrak *al murabahah*, *al mudharabah*, *al musyarakah*, *bai' as salam*, *bai' al istishna*, *al ijarah*, dan lain-lain.

c. Jasa Layanan Keuangan

Bank Islam juga dapat menawarkan berbagai jasa keuangan lainnya berdasarkan *fee* dalam sebuah kontrak, seperti contohnya garansi.

d. Jasa Sosial

Jasa sosial yang disediakan oleh Bank Islam dapat melalui dana *qardh* (pinjaman kebajikan), zakat, atau dana sosial yang sesuai dengan ajaran Islam.

2.1.3 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Perbedaan yang paling menonjol antara bank syariah dan bank konvensional adalah dari sistem bunga (riba). Riba merupakan tambahan dari suatu utang-piutang yang dilakukan oleh dua belah pihak dan telah diperjanjikan pada saat awal perjanjian. Riba dalam bank konvensional dianggap sebagai keuntungan. Bank syariah menerapkan konsep bagi hasil, yang akan memberikan keuntungan bagi pemilik modal yang mendapatkan dananya dalam kerja sama usaha. Dengan menerapkan sistem bagi hasil, kedua belah pihak antara pihak investor dan pihak penerima dana akan menikmati keuntungan dengan bagian yang adil. Menurut Ismail (2014), berikut adalah beberapa perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional :

Tabel 2.1
Perbedaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional

No.	Bank Syariah	No	Bank Konvensional
1	Investasi, hanya untuk proyek dan produk yang halal serta menguntungkan	1	Investasi, tidak mempertimbangkan halal atau haram asalkan proyek yang dibiayai menguntungkan.
2	<i>Return</i> yang dibayar dan/atau diterima berasal dari bagi hasil atau pendapatan lainnya berdasarkan prinsip syariah	2	<i>Return</i> baik yang dibayar kepada nasabah penyimpan dana dan <i>return</i> yang diterima dari nasabah pengguna dana berupa bunga.
3	Perjanjian dibuat dalam bentuk akad sesuai dengan syariah Islam	3	Perjanjian menggunakan hukum positif.
4	Orientasi pembiayaan, tidak hanya untuk keuntungan akan tetapi juga falah <i>oriented</i> ,	4	Orientasi pembiayaan, untuk memperoleh keuntungan atas dana yang

	yaitu berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.		dipinjamkan
5	Hubungan antara bank dan nasabah adalah mitra.	5	Hubungan antara bank dan nasabah adalah kreditor dan debitur.
6	Dewan pengawas terdiri dari BI, Bapepam, Komisaris, dan Dewan Pengawas Syariah (DPS).	6	Dewan pengawas terdiri dari BI, Bapepam, dan Komisaris.
7	Penyelesaian sengketa, diupayakan diselesaikan secara musyawarah antara bank dan nasabah, melalui peradilan agama.	7	Penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri setempat.

2.1.2 Produk Pembiayaan Bank Syariah

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menimbang pada poin b bahwa kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah semakin meningkat, maka perbankan syariah mengembangkan berbagai produknya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Wangsawidjaja (2012) menyampaikan bahwa terdapat beberapa alasan mengapa kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah makin meningkat, antara lain:

1. Untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang menganggap bunga bank konvensional adalah riba (*usury/interest*);
2. Mengakomodasi penampungan aliran modal dari pemilik dana dalam negeri dan dari lembaga-lembaga keuangan internasional yang mensyaratkan penerapan landasan syariah;

3. Produk dan jasa perbankan syariah dapat lebih variatif, karena dapat merupakan kombinasi dari produk *commercial bank* (kegiatan usaha bank umum), *finance company* (*ijarah*), *investment bank* (*mudarabah* dan *musharakah*);
4. Melengkapi pelayanan jasa di bidang perbankan selain jasa perbankan konvensional.

Machmud dan Rukmana (2010) menyebutkan bahwa pembiayaan dalam perbankan syariah tidak bersifat menjual uang yang mengandalkan pendapatan bunga atas pokok pinjaman yang diinvestasikan, tetapi dari pembagian laba yang diperoleh pengusaha. Menurut UU no.10 tahun 1998 tentang perbankan, prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau kegiatan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*Musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*Murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*Ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*Ijarah wa Itiqna*).

2.2 Murabahah

2.2.1 Pengertian Akad Murabahah

Salah satu produk pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli yang disediakan oleh bank syariah adalah *Murabahah*. *Murabahah* adalah transaksi penjualan

barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Menurut ketentuan umum tentang akad jual beli *murabahah* pada Fatwa DSN-MUI N0.111/DSN-MUI/IX/2017 akad *bai' al-murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Pembayaran atas jual beli tersebut dapat dilakukan dengan cara tunai (*bai' naqdan*) atau tangguh (*Bai' Mu'ajjal/bai' Bi'tsaman Ajil*).

Akad *murabahah* sesuai dengan syariah karena merupakan transaksi jual beli di mana kelebihan dari harga pokoknya merupakan keuntungan dari penjualan barang. Berdasarkan ketentuan Fatwa Dewan Syariah No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* bahwa Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Berbeda dari konsep riba yang mengharuskan membayarkan kelebihan atas suatu pinjaman dalam jumlah tertentu. Berdasarkan ketentuan syariah, pinjaman berupa uang harus dilunasi sebesar pokok pinjamannya dan kelebihannya adalah riba.

Dalam kegiatan jual beli barang umumnya terdapat dua pihak dimana pihak pertama yang menyediakan barang dan pihak yang lain yang menerima barang. Menurut Fatwa DSN-MUI No 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*, penjual (*al-Ba'i'*) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke*

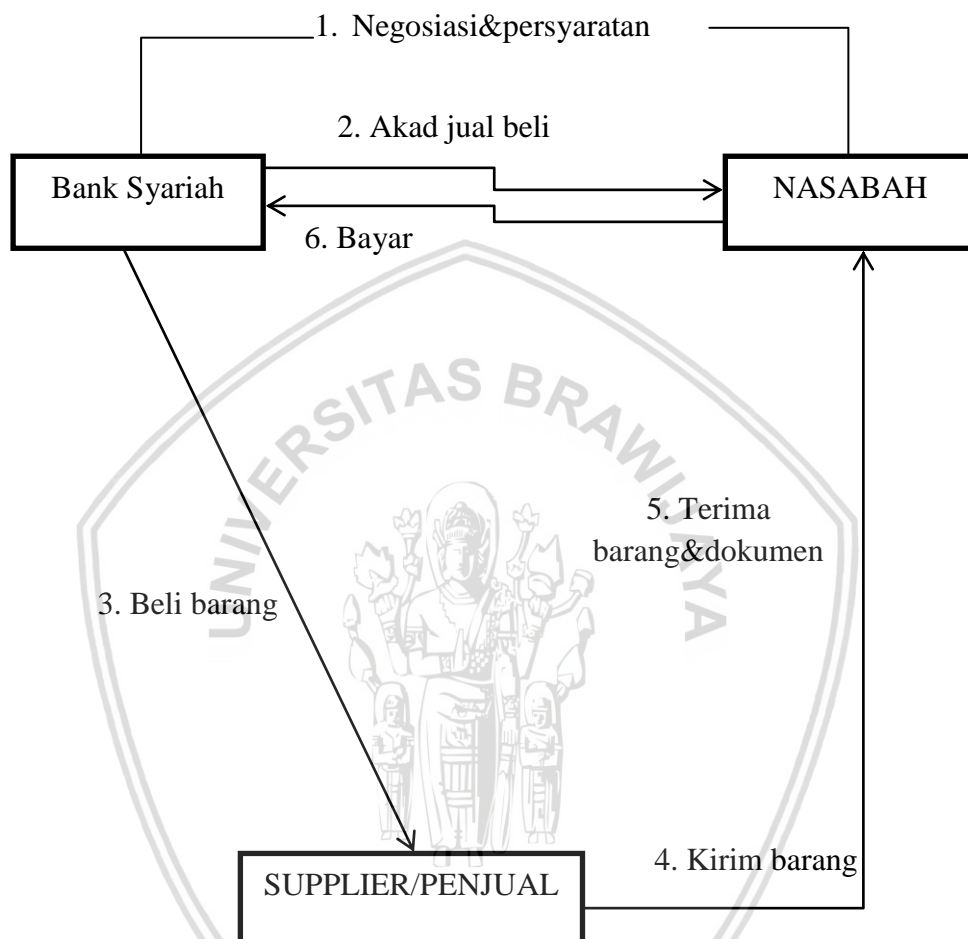
persoon) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariyah/syakhshiyah hukmiyah/rechtsperson*). Pembeli (*al-Musytari*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariyah/syakhshiyah hukmiyah/rechtsperson*).

Pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* memiliki manfaat tersendiri baik bagi bank maupun bagi nasabah. Manfaat pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* bagi bank, disampaikan Wangsawidjaja (2012) sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin, sedangkan manfaat yang diperoleh nasabah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembiayaan tersebut sebesar jumlah yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

Menurut Ismail (2014), dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas *murabahah* dapat dilakukan secara sekaligus saat jatuh tempo maupun angsuran dengan jangka waktu yang disepakati.

Berikut ini merupakan skema pembiayaan *murabahah*:

Gambar 2.1
Pembiayaan *Murabahah*



Sumber: Perbankan Syariah, Ismail (2014)

2.2.2 Landasan Syariah *Murabahah*

Berikut ini merupakan beberapa sumber atau landasan dilakukannya transaksi pembiayaan *murabahah* yang diambil dari beberapa Firman Allah SWT:

1. QS. Al-Baqarah (2:275)

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

2. Firman Allah QS. Al-Baqarah (2:280)

“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

3. Firman Allah QS. Al-Maidah (5:1)

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....”

4. Hadis Nabi Muhammad SAW

“Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.”(HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

5. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’ (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

6. Ijma’ Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2. Hal 161; lihat pula al-Kasani, *Bada’i as-Sana’i*, juz 5. Hal 220-222).

7. Kaidah Fiqh:

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang menghramkannya.”

2.2.3 Jenis-jenis Akad *Murabahah*

Menurut Nurhayati dan Wasilah (2015), terdapat dua jenis *murabahah*, yaitu sebagai berikut:

1. *Murabahah* dengan pesanan (*murabaha to the purchase order*)

Penjual membeli barang yang telah dipesan terlebih dahulu oleh pembeli.

Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat, yaitu pembeli harus membeli barang yang telah dipesannya dan tidak dapat dibatalkan. Jika aset *murabahah* yang telah dibeli mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan mengurangi nilai akad. *Murabahah* yang bersifat tidak mengikat, berlaku sebaliknya.

2. *Murabahah* tanpa pesanan; *murabahah* jenis ini bersifat tidak mengikat.

Apabila dilihat dari ketentuan umum pada Fatwa DSN MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017, *murabahah* dapat dibedakan sebagai berikut :

- 1) *Bai' al-murabahah al-'adiyyah* adalah akad jual beli *murabahah* yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
- 2) *Bai' al-murabahah lil al-amir bi al-syira'* adalah akad jual beli *murabahah* yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.
- 3) *Al-Tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) adalah *murabahah* yang pembayaran harganya tidak tunai.
- 4) *Bai' al muzayaddah* adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.

- 5) *Bai' al-munaqashah* adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
- 6) *Al-Bai' al-hal* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
- 7) *Al-Bai' bi al-taqsih* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
- 8) *Bai' al-muqashshah* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan utang.

2.2.4 Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun menurut KBBI adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan. Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Apabila rukun dan syarat tidak dipenuhi, maka transaksi yang dilakukan menjadi tidak sah.

1. Sighat/Akad, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

Menurut Fatwa DSN MUI No.111 tentang akad jual-beli *murabahah*, terdapat beberapa ketentuan terkait *shighat al-'Aqd* antara lain:

- a. Akad jual beli *murabahah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli.
- b. Akad jual beli *murabahah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Dalam hal perjanjian jual beli *murabahah* dilakukan secara tertulis, dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan (*ra's mal al-murabahah*), keuntungan (*al-ribh*), dan harga jual (*tsaman al-murabahah*).

2. Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas penjual dan pembeli.

Ketentuan terkait para pihak yang terlibat dalam *murabahah* berdasarkan Fatwa DSN MUI No.111 adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Penjual (*al-Ba'i*) dan pembeli (*al-Musyteri*) harus cakap hukum (*ahliyah*) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Penjual (*al-Ba'i*) harus memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyyah*.

3. Obyek *murabahah*

Ketentuan terkait obyek *murabahah* (*Mutsman/mabi'*):

- a. *Mutsman/mabi'* boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (*milk al-tam*).
- b. *Mutsman/mabi'* harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan boleh

diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. *Mutsman/mabi'* harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli *murabahah* dilakukan.
- d. Dalam hal *mabi'* berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor 1/MUNAS VII/5/2005 tentang *Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual* dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terlepas dari rukun *murabahah*, harga merupakan salah satu hal yang melekat pada objek jual-beli, maka berikut beberapa ketentuan terkait harga (*Tsaman*):

- a. Harga dalam akad jual beli *murabahah* (*tsaman al-murabahah*) harus dinyatakan secara pasti pada saat akad baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender.
- b. Pembayaran harga dalam jual beli *murabahah* boleh dilakukan secara tunai (*bai' bi al-hal*), tangguh (*bai' al-mu'ajjal*), bertahap/cicil (*bai' bi al-taqsih*), dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara perjumpaan utang (*bai' al-muqashshah*) sesuai dengan kesepakatan.

2.3 Kajian Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 tentang Akuntansi Murabahah

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) mengeluarkan PSAK 102 : Akuntansi *Murabahah* pada 27 Juni 2007, untuk

menggantikan peraturan mengenai akuntansi *murabahah* yang sebelumnya diatur pada PSAK 59: Akuntansi Perbankan Syariah yang dikeluarkan pada 1 Mei 2002. Dengan ditetapkannya surat Dewan Pengurus Nasional (DPN) IAI No. 0823-B/DPN/IAI/XI/2013, semua produk mengenai akuntansi syariah dialihkan kewenangannya dari DSAK IAI kepada Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS) IAI. Setelah pengesahan awal di tahun 2007, pada November 2013 PSAK 102 mengalami perubahan pada Metode Pengakuan Keuntungan Tamwil Bi Al-*Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*) di Lembaga Keuangan Syariah sehubungan dengan keluarnya Fatwa DSN MUI No.84/DSN/MUI/XII/2012. Kemudian pada awal tahun 2016 terkait definisi nilai wajar yang disesuaikan dengan PSAK 68: Pengukuran Nilai Wajar, perubahan tersebut efektif mulai 1 Januari 2017 secara retrospektif. PSAK 102: Akuntansi *Murabahah* telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan pada 6 Januari 2016.

Berdasarkan ruang lingkup PSAK 102 (paragraf 2-4), pernyataan ini diterapkan untuk lembaga keuangan syariah atau koperasi syariah serta pihak-pihak yang berhubungan dengan keduanya terkait dengan transaksi *murabahah* baik sebagai penjual maupun pembeli. Lembaga keuangan yang dimaksud antara lain adalah perbankan syariah, lembaga keuangan nonbank seperti asuransi, lembaga pembiayaan, dan dana pensiun, serta lembaga keuangan lain yang diizinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjalankan transaksi *murabahah*. Pernyataan ini tidak mencakup pengaturan perlakuan akuntansi atas obligasi syariah (*sukuk*) yang menggunakan akad *murabahah*.

Berikut beberapa penjelasan-penjelasan penting mengenai istilah pada PSAK 102 paragraf 3 :

“Aset murabahah adalah aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad *murabahah*.”

“Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan untuk memperoleh suatu aset sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dijual atau digunakan.”

“Biaya perolehan tunai adalah biaya perolehan apabila transaksi dilakukan secara kas (tunai).”

“Diskon murabahah adalah pengurangan harga atau penerimaan dalam bentuk apa pun yang diperoleh pihak pembeli dari pemasok.”

“Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.”

“Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.”

“Potongan murabahah adalah pengurangan kewajiban pembeli akhir yang diberikan oleh pihak penjual.”

“Uang muka adalah jumlah yang dibayar oleh pembeli kepada penjual sebagai bukti komitmen untuk membeli barang dari penjual.”

Selanjutnya PSAK 102 (paragraf 6-17) menyebutkan beberapa karakteristik transaksi *Murabahah*, yang berbunyi :

1. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan maupun tanpa pesanan.
Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, pihak penjual membeli barang setelah ada pemesanan dari pembeli.
2. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila sebelum dijual kepada pembeli nilai aset *murabahah* mengalami penurunan, maka penjual yang akan menanggung kerugian dari penurunan nilai aset tersebut dan dapat memengaruhi nilai akad.
3. Pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang tidak dilakukan saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.
4. Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu (harga dalam akad) yang digunakan.
5. Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *murabahah*, maka diskon tersebut merupakan hak pembeli.
6. Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain, meliputi:

- (a) diskon dalam bentuk apa pun dari pemasok atas pembelian barang;
 - (b) diskon biaya asuransi dari perusahaan dalam rangka pembelian barang;
 - (c) komisi dalam bentuk apa pun yang diterima terkait dengan pembelian barang
7. Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad *murabahah* disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak penjual.
8. Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/atau aset lainnya.
9. Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah*, jika akad *murabahah* disepakati. Jika akad *murabahah* batal, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian, maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli.
10. Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang *murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu membuat pembeli lebih disiplin terhadap

kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.

11. Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang *murabahah* jika pembeli:

- a) melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau
- b) melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

12. Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang *murabahah* yang belum dilunasi jika pembeli:

- a) melakukan pembayaran cicilan tepat waktu;
- b) mengalami penurunan kemampuan pembayaran; atau
- c) meminta potongan dengan alasan yang dapat diterima penjual.

2.3.1 Pengakuan dan Pengukuran

Pengakuan dan pengukuran transaksi *murabahah* untuk penjual dijabarkan pada PSAK 102 paragraf 18-30, yaitu:

Akuntansi untuk Penjual

1. Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan
2. Pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut:
 - a) jika *murabahah* pesanan mengikat, maka:
 - (i) dinilai sebesar biaya perolehan; dan

- (ii) jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset.
- b) jika *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat, maka:
- (i) dinilai berdasarkan biaya perolehan atau neto yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah; dan
- (ii) jika nilai neto yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.
3. Diskon pembelian aset *murabahah* diakui sebagai
- a) pengurang biaya perolehan aset *murabahah*, jika terjadi sebelum akad *murabahah*;
- b) liabilitas kepada pembeli, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli;
- c) tambahan keuntungan *murabahah*, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad menjadi hak penjual; dan
- d) pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad.
4. Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai neto yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.

5. Keuntungan *murabahah* diakui :

- a) pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun; atau
- b) selama periode akad sesuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun. Metode-metode berikut ini digunakan, dan dipilih yang paling sesuai dengan karakteristik risiko dan upaya transaksi *murabahah*-nya :
 - (i) keuntungan diakui saat penyerahan aset *murabahah*. Metode ini terapan untuk *murabahah* tangguh dimana risiko penagihan kas dari piutang *murabahah* dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya relatif kecil.
 - (ii) keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil di tagih dari piutang *murabahah*. Metode ini terapan untuk transaksi *murabahah* tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relatif besar juga.
 - (iii) keuntungan diakui saat seluruh piutang *murabahah* berhasil ditagih. Metode ini terapan untuk transaksi *murabahah* tangguh dimana risiko piutang tak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Dalam praktik, metode ini jarang dipakai, karena transaksi *murabahah* tangguh

mungkin tidak terjadi bila tidak ada kepastian yang memadai akan penagihan kasnya.

6. Potongan pelunasan piutang *murabahah* yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*.
7. Potongan angsuran *murabahah* diakui sebagai berikut :
 - a) jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*;
 - b) jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.
8. Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai dana kebajikan.
9. Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:
 - a) uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima;
 - b) jika barang jadi dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok);
 - c) jika barang batal dibeli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

Sedangkan pengakuan dan pengukuran bagi pembeli dijabarkan pada paragraf 31-36, yaitu :

Akuntansi untuk pembeli akhir

1. Utang yang timbul dari transaksi *murabahah* tangguh diakui sebagai utang *murabahah* sebesar harga beli yang disepakati (jumlah yang wajib dibayarkan).
2. Aset yang diperoleh melalui transaksi *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan *murabahah* tunai. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban *murabahah* tangguhan.
3. Beban *murabahah* tangguhan diamortisasi secara proporsional dengan porsi utang *murabahah*.
4. Diskon pembelian yang diterima setelah akad *murabahah*, potongan pelunasan dan potongan utang *murabahah* diakui sebagai pengurang beban *murabahah* tangguhan.
5. Denda yang dikenakan akibat kelalaian dalam melakukan kewajiban sesuai dengan akad diakui sebagai kerugian.
6. Potongan uang muka akibat pembeli akhir batal membeli barang diakui sebagai kerugian.

2.3.2 Penyajian

Penyajian untuk *murabahah* dijelaskan pada paragraf 37-39, yaitu:

1. Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.

2. Marjin *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*.
3. Beban *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) utang *murabahah*.

2.3.3 Pengungkapan

Pengungkapan untuk *murabahah* dijelaskan pada paragraf 40-41, yaitu:

1. Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *murabahah* tetapi tidak terlalu terbatas pada:
 - a) harga perolehan aset *murabahah*;
 - b) janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan
 - c) pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah
2. Pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait transaksi *murabahah*, tetapi tidak terbatas pada:
 - a) nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi *murabahah*;
 - b) jangka waktu *murabahah* tangguh;
 - c) pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

2.4 Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*

Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan pada tahun 2016 mencakup ketentuan standar operasional produk, standar pelaksanaan, standar manajemen risiko, standar sistem informasi, standar *quality*

control, standar perlindungan nasabah, standar akuntansi dan pembukuan, dan standar kontrak perjanjian, inventarisasi ketentuan dan standar syariah terkait produk pembiayaan berbasis Murabahah, inventarisasi standar operasional produk (SOP) dan akad bank syariah terkait produk berbasis Murabahah, identifikasi dan analisis permasalahan terkait kepatuhan standar operasional produk (SOP) dan akad Murabahah terhadap ketentuan dan standar syariah produk Murabahah pada perbankan syariah di Indonesia, serta menyusun standar produk Murabahah yang dapat dijadikan pedoman bagi perbankan syariah di Indonesia.

Standar mengenai Murabahah tersebut disusun karena terdapat beberapa hal terkait penyimpangan antara praktik pembiayaan Murabahah dengan konsep dan ketentuan standar hukum syariah maupun hukum positif. Selain itu standar ini juga bertujuan untuk dijadikan pedoman implementasi operasional terkait produk pembiayaan dan aktivitas perbankan syariah dengan akad Murabahah. Impelementasi operasional tersebut harus dipastikan berjalan sesuai prinsip dan ketentuan syariah dan landasan hukum positif Indonesia.

Menurut standar ini, Murabahah adalah satu akad muamalah dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, Murabahah berasal dari kata dasar ribh yang berarti keuntungan, laba, tambahan (margin). Murabahah mengalami perkembangan semenjak para ahli dan ulama memadukan konsep Murabahah dengan konsep lain, dan membentuk pembiayaan dengan akad Murabahah. Terdapat perbedaan antara pembiayaan berbasis Murabahah pada bank syariah dengan kredit pada Bank konvensional, yaitu :

Bank Syariah :

1. Menjual barang kepada nasabah
2. Hutang nasabah sebesar harga jual tetap selama jangka waktu Murabahah
3. Ada analisa *supplier*
4. Margin berdasarkan manfaat atau *value added* bisnis tersebut

Bank konvensional

1. Memberi kredit (utang) pada nasabah
2. Hutang nasabah sebesar kredit dan bunga (berubah-ubah)
3. Tak ada analisa *supplier*
4. Bunga berdasarkan *rate* pasar yang berlaku

Perlakuan Akuntansi

Pengakuan dan Pengukuran

1. Persediaan aktiva Murabahah diakui pada awal perolehan sebesar biaya perolehan.
2. Potongan pembelian dari pemasok sebelum akad ditandatangani diakui sebagai pengurang biaya perolehan aktiva Murabahah.
3. Pada akhir periode laporan keuangan, persediaan aktiva Murabahah diukur:
 - a) Sebesar biaya perolehan jika aktiva tersebut tersedia untuk dijual dalam Murabahah Pesanan Mengikat
 - b) Sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan atau biaya perolehan mana yang lebih rendah, jika aktiva tersedia untuk dijual dalam Murabahah Pesanan Tidak Mengikat atau Murabahah Tanpa Pesanan.

Selisih kurang antara biaya perolehan dengan nilai bersih yang dapat direalisasi diakui sebagai kerugian

4. Pada akhir periode laporan keuangan, persediaan diukur sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi atau biaya perolehan mana yang lebih rendah (*the lower cost and net realizable value*). Selisih kurang antara biaya perolehan dengan nilai bersih yang dapat direalisasi diakui sebagai kerugian.

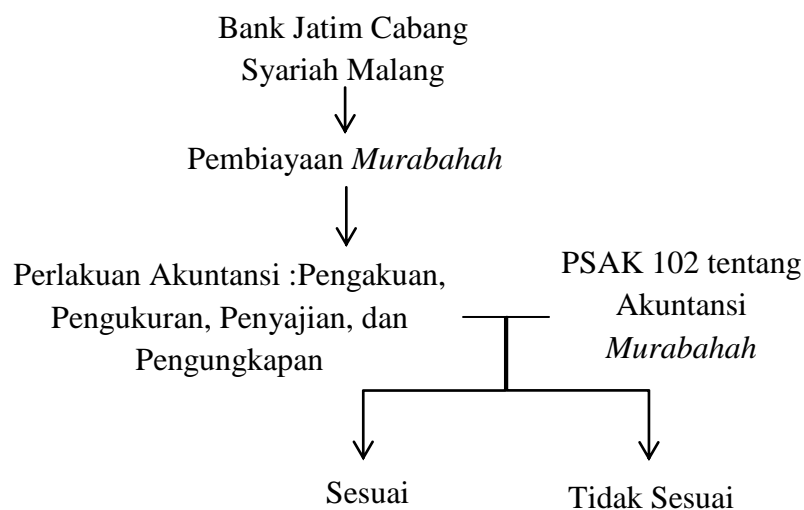
Penyajian

Persediaan disajikan sebagai aktiva persediaan.

2.5 Kerangka Berfikir

Berdasarkan kajian teori yang telah dipaparkan sebelumnya, maka dalam penelitian ini diperlukan adanya kerangka pemikiran yang mendasari Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi dalam Pembiayaan *Murabahah* berdasarkan PSAK 102 Pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang).

Gambar 2.2
Kerangka Berfikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis, maka metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif. Menurut Yusuf (2015), secara sederhana penelitian kualitatif ditujukan untuk menemukan jawaban terhadap suatu fenomena atau pertanyaan melalui aplikasi prosedur ilmiah secara sistematis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Mengutip dari Yusuf (2015), Denzin dan Lincoln (2000) menekankan bahwa dalam penelitian kualitatif menggunakan dua pendekatan, yaitu interpretative dan naturalistik, yaitu mempelajari *setting* alami mereka dan menginterpretasi fenomena dalam konteks mereka. Penelitian dengan metode deskriptif kualitatif tidak hanya dilakukan dengan analisis data-data dokumentasi, penulis juga melakukan pendekatan dengan terjun secara langsung ke objek penelitian untuk wawancara dengan pihak Bank terkait dengan pembiayaan khususnya pembiayaan *Murabahah*.

3.2 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

Sumber data yang digunakan oleh peneliti terbatas dari satu subjek saja yaitu data-data dari Bank Jatim Cabang Syariah Malang. Dalam melakukan penelitian ini data-data yang diperlukan diperoleh dari dua jenis data, yaitu :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung (*first hand*)

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti melalui sumber informasi yang telah ada.

Kedua sumber data yang diperlukan penulis dalam penelitiannya diperoleh dengan menggunakan teknik sebagai berikut :

1. Wawancara (Interview)

Menurut Yusuf (2015) wawancara merupakan percakapan tatap muka (*face to face*) antara pewawancara dengan sumber informasi, dimana pewawancara bertanya langsung tentang suatu objek yang diteliti dan telah dirancang sebelumnya. Wawancara dilakukan penulis untuk memperoleh informasi dari narasumber mengenai hal-hal yang berkaitan dengan transaksi pembiayaan *murabahah* serta perlakuan PSAK no 102 di Bank Jatim Cabang Syariah Malang. Penyelia Akuntansi di Bank Jatim Cabang Syariah Malang menjadi narasumber untuk penelitian ini.

2. Observasi

Peneliti mengamati secara langsung situasi dan fenomena sosial yang terjadi dalam konteks sesungguhnya. Observasi dapat dilakukan peneliti dengan berpartisipasi dan terlibat secara langsung pada kegiatan yang diamati.

3. Dokumentasi

Yusuf (2015) menjelaskan bahwa dokumen tentang orang atau sekelompok orang, peristiwa, atau kejadian dalam situasi sosial yang sesuai dan terkait dengan fokus penelitian adalah sumber informasi yang

sangat berguna dalam penelitian kualitatif. Data dokumentasi menjadi sumber informasi dengan melihat dari sudut pandang subjek media tertulis dan dokumen lain.

3.3 Teknik Analisis Data

Peneliti menggunakan metode analisis kualitatif-deskriptif untuk menganalisis data yang telah diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Menurut Yusuf (2015) peneliti sebaiknya sejak awal membaca dan menganalisis data yang terkumpul, baik berupa transkrip wawancara, catatan lapangan, dokumen atau material lainnya secara kritis analitis. Informasi dari data-data tersebut dianalisis dengan membandingkan secara teori dengan situasi yang terjadi di lapangan, kemudian disimpulkan secara terstruktur sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Berikut ini merupakan tahapan-tahapan penulis dalam analisis data :

1. Melakukan wawancara dan observasi untuk mendapatkan data-data berupa dokumentasi dan catatan-catatan yang berkaitan dengan transaksi *murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang.
2. Menganalisis data dengan membandingkan dan menyesuaikan antara fenomena yang terjadi di lapangan dengan teori yang berkaitan seperti PSAK dan kebijakan-kebijakan lainnya. Hal ini terkait dengan transaksi *Murabahah* serta perlakuan akuntansinya, mulai dari pengukuran, pengakuan, penyajian, dan pengungkapan.
3. Menarik kesimpulan berdasarkan penemuan yang telah diteliti

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Latar Belakang Institusional Obyek Penelitian

4.1.1 Sejarah Singkat Bank Jatim Syariah

Pada awal didirikan, Bank Jatim terlebih dahulu dikenal dengan nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur. Akta yang dibuat oleh Notaris Anwar Mahajudin no 91 pada tanggal 17 Agustus 1961 menjadi landasan berdirinya Bank Jatim yang terletak di ibukota Surabaya. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor BUM.9-4-5 pada tanggal 15 Agustus 1961 menjadi Landasan Operasional pendirian Bank Jatim

Sehubungan dengan Ketetapan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1998 tentang Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah, maka tanggal 20 Maret 1999 Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur mengesahkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 1 Tahun 1999 tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT). PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, diresmikan sesuai dengan pengesahan pada Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-8227.HT.01.01.Th.99 tanggal 5 Mei 1999.

Potensi pertumbuhan perbankan syariah di Jawa Timur yang masih sangat prospektif dan terbuka, Bank Jatim memutuskan untuk menambah layanan syariah bagi nasabah yang membutuhkan. Penambahan kegiatan Unit Usaha Syariah (UUS) tercantum dalam akta yang dibuat dihadapan Notaris Untung

Darnosoewirjo, S.H., Nomor 108 tanggal 27 April 2006. UUS dibentuk dan mulai beroperasi sejak tanggal 21 Agustus 2007 sesuai dengan surat Persetujuan Prinsip Pendirian UUS dari Bank Indonesia No. 9/7/DS/Sb tanggal 4 April 2007. Selama tahun 2017, 7 Kantor Cabang Syariah di beberapa kota besar di Jawa Timur, seperti Surabaya, Malang, Kediri, Gresik, Jember, Sidoarjo, dan Madiun, 8 Kantor Cabang Pembantu Syariah, serta 191 Kantor Layanan Syariah (KLS) pada 39 Kantor Cabang dan 152 Kantor Cabang Pembantu Konvensional untuk pelayanan nasabah yang membutuhkan produk dan jasa syariah.

4.1.2 Visi dan Misi

Visi

Menjadi bank yang sehat dan berkembang secara wajar dan memiliki manajemen dan sumber daya manusia yang professional

Misi

Mendorong pertumbuhan perekonomian daerah serta ikut mengembangkan Usaha Kecil dan Menengah dan memperoleh laba yang optimal.

4.1.3 Produk Pembiayaan Syariah

1. Pembiayaan Umum

- a. Pembiayaan investasi adalah fasilitas yang penggunaannya ditujukan untuk membiayai investasi atau pengadaan barang-barang modal yang tidak habis dipakai dalam satu siklus usaha.
- b. Pembiayaan Modal Kerja adalah fasilitas pembiayaan yang penggunaannya untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dalam rangka melaksanakan kegiatan usaha dan biasanya akan habis dalam satu siklus

produksi, seperti untuk pengadaan bahan baku atau untuk membiayai kekurangan biaya operasional lainnya.

2. KPR iB Griya Barokah

Pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah, ruko dan apartemen, baik baru maupun bekas, serta konsumsi beragam property dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah*.

3. Multiguna Syariah

Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada karyawan pemerintah atau swasta yang perusahaan induknya bekerja sama dengan Bank Jatim Syariah yang menggunakan akad *murabahah*.

4. Emas iB Barokah

Fasilitas pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, dimana nasabah menyerahkan secara fisik barang berharga berupa emas (baik lantakan maupun perhiasan) selanjutnya bank akan memberikan surat gadai sebagai jaminan pengambilan seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank.

5. Kepemilikan Logam Emas

Pembiayaan yang diberikan untuk membantu nasabah dalam memiliki Emas Lantakan dengan cara mengangsur setiap bulan dengan prinsip *Murabahah* (jual beli).

6. Linkage

- a. Linkage BPRS adalah pembiayaan yang diberikan Bank kepada BPRS dan/atau anggotanya dengan menggunakan akad *mudharabah*.

- b. PKPA (Pembiayaan Kepada Anggota Koperasi)/PKOP (Pembiayaan Kepada Koperasi) adalah Pembiayaan yang diberikan kepada koperasi dan/atau anggotanya dengan menggunakan akad *mudharabah*.

7. Umroh iB Maqbullah

Produk pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah yang akan melakukan perjalanan umroh dengan angsuran tetap sampai jangka waktu pembiayaan berakhir dengan akad *ijarah*.

8. Pembiayaan dengan Agunan Investasi Terikat iB Barokah (ITIB)

Penempatan sejumlah dana yang bersumber dari pemilik dana investasi terikat yang dikelola oleh Bank sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan kepada Nasabah dengan jangka waktu tertentu berdasarkan akad *mudharabah muqayyadah*.

4.2 Penyajian Hasil Temuan Penelitian

Temuan penelitian yang akan dijabarkan di bawah ini merupakan data yang diolah peneliti berdasarkan hasil wawancara dengan Penyelia Akuntansi pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang.

4.2.1 Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang

Murabahah pada Bank Jatim Syariah digunakan sebagai modal kerja, investasi, dan konsumsi. Beberapa produk yang menggunakan akad *Murabahah*, contohnya pada produk KPR dan Multiguna. KPR (Kredit Pembiayaan Rumah) dapat berupa pembelian untuk rumah baru, rumah bekas, renovasi rumah, dan *take over*. Untuk renovasi rumah, Bank membiayai nasabah dalam pembelian bahan-

bahan material yang akan digunakan. Sedangkan untuk Multiguna merupakan pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada karyawan pemerintah atau swasta yang perusahaan/instansinya bekerja sama dengan Bank Jatim Syariah.

Pada produk pembiayaan KPR, Bank Jatim Syariah mewakilkan kepada nasabah atas pembelian rumah yang dibutuhkan dan sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan. Dalam pembiayaan jenis ini, sebelum dilakukan akad, nasabah diharuskan membuka rekening terlebih dahulu di bank, yang nantinya rekening tersebut akan digunakan sebagai rekening penampungan *dropping* hasil realisasi pembiayaan KPR.

Dalam produk Multiguna, Bank Jatim Syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli keperluan yang dibutuhkan, dan memberikan bukti (kuitansi) atas pembelian tersebut kepada bank. Nasabah yang mengajukan pembiayaan Multiguna merupakan nasabah yang perusahaannya telah melakukan kerjasama dengan Bank Jatim Syariah. Pada praktiknya, saat realisasi atau saat akad, Bank Jatim Syariah memberikan pembiayaan berupa sejumlah uang yang diajukan oleh nasabah serta menyepakati jumlah margin. Bank Jatim Syariah mengikat sertifikat rumah yang diperjual belikan sebagai jaminan dari pembiayaan KPR. Pembiayaan multiguna menyimpan SK pegawai sebagai jaminan, namun tidak diikat.

Jangka waktu yang diberikan untuk pembayaran angsuran pada pembiayaan *Murabahah* adalah 1-15 tahun. Terdapat beberapa pertimbangan dari Bank Jatim Syariah dalam menentukan lamanya jangka waktu yang diberikan pada nasabah. Pertimbangan yang pertama adalah usia, apabila usia nasabah telah mencapai satu

tahun sebelum pensiun, maka pembayaran diwajibkan untuk dilunasi. Pertimbangan kedua adalah kemampuan nasabah membayar, yang telah dianalisis terlebih dahulu oleh bagian analis. Pertimbangan yang terakhir adalah pengajuan jangka waktu dari nasabah.

Secara umum, prosedur dan syarat untuk mengajukan pembiayaan *Murabahah* adalah sama. Adapun persyaratan umum yang harus dipenuhi, untuk produk KPR (pembelian rumah baru) adalah sebagai berikut:

- 1) Copy KTP suami dan istri, Copy Kartu Keluarga, dan Copy Surat Nikah
- 2) Untuk Pegawai, persyaratan yang harus dilengkapi adalah:
 - Copy NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - SK (Surat Keterangan) Pegawai
 - Copy SK Terakhir (Jabatan/golongan)
 - SK Lama bekerja
 - Slip Gaji
 - Copy Surat Pemesanan Rumah (diperoleh dari Developer perumahan)
 - Copy Sertifikat Rumah yang akan dibeli

Sementara untuk Non-Pegawai, seperti pengusaha dan wiraswasta, minimal usahanya telah dua tahun berjalan. Persyaratan yang harus dilengkapi adalah:

- Copy SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan)
- Copy NPWP
- Laporan Keuangan (Neraca dan Laba Rugi) 2 tahun terakhir
- Pas foto (nasabah dan istri/suami) ukuran 4x6 @ 2 lembar

- Copy PBB

Persyaratan yang telah dilengkapi kemudian dibawa nasabah ke bank dan mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank. Syarat-syarat tersebut diserahkan kepada analis pembiayaan untuk dilakukan proses pembiayaan. Analis pada Bank Jatim Syariah menggunakan prinsip 5C yang secara umum digunakan oleh bank dalam menganalisis nasabah, dikutip dari cermati.com prinsip 5C tersebut adalah:

1. *Character*

Prinsip yang melihat karakteristik/kepribadian nasabah, untuk memastikan bahwa calon nasabah dinilai dapat dipercaya untuk bekerjasama dengan bank.

2. *Capacity*

Prinsip yang menilai nasabah dari kemampuan nasabah dalam mengelola usaha yang tengah dijalannya, memastikan apakah pernah mengalami permasalahan keuangan, sehingga dapat dipastikan bahwa calon nasabah mampu melunasi kredit pada bank.

3. *Capital*

Terkait aset dan kekayaan yang dimiliki calon nasabah, terutama yang memiliki usaha sendiri. Dengan adanya neraca dan laporan laba rugi dalam persyaratan dari Bank Jatim Syariah, analis dapat menentukan layak tidaknya nasabah mendapatkan pinjaman serta besarnya kredit yang akan diberikan.

4. *Collateral*

Terkait jaminan atau agunan apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran.

5. *Condition*

Kondisi naik turunnya perekonomian dapat memengaruhi kedua belah pihak.

Sebelum menggunakan metode 5C tersebut, analis juga melakukan BI checking terhadap nasabah, yaitu mengidentifikasi status pinjaman nasabah di bank lain. Jika terdapat kredit di bank lain, analis memastikan kredit tersebut lancar atau tidak. Analis dapat menolak pembiayaan apabila kredit nasabah di bank lain tidak lancar (macet). Apabila hasil dari BI checking bagus, maka analis melakukan survey ke lokasi tempat bekerja atau tempat tinggal nasabah, serta survey ke lokasi rumah yang akan dibeli. Setelah proses tersebut, analis melakukan analisa dan dituangkan dalam Hasil Analisa dan nantinya akan diusulkan kepada Penyelia Pembiayaan dan Pemimpin Cabang. Setelah disetujui oleh keduanya, diterbitkanlah Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan Bank (SP3) yang selanjutnya diserahkan kepada nasabah untuk ditandatangani sebagai persetujuan. SP3 tersebut berlaku selama dua bulan dan satu bulan perpanjangan.

Nasabah menyerahkan copy SP3 kepada *developer* sebagai bukti persetujuan pembiayaan dari bank. *Developer* dapat melangsungkan pengerjaan rumah sampai rumah dapat ditinggali oleh nasabah. Setelah rumah tersebut selesai, bank melakukan survey kembali untuk memeriksa kondisi rumah telah 100% jadi, sehingga kemudian bank dan nasabah dapat melakukan realisasi (akad *Murabahah*). Nasabah harus dipastikan telah membayar segala biaya-biaya pra akad, seperti biaya admin, notaris, pajak (seperti BPHTB) diluar dari pembiayaan bank. Setelah dilakukan akad, sertifikat rumah di balik nama atas nama nasabah oleh notaris, bank wajib memastikan bahwa proses balik nama berjalan dengan

lancar. Bank dapat memberitahukan jumlah angsuran yang harus dibayar nasabah kedepannya. Selama pembiayaan KPR masih berjalan, sertifikat dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) disimpan oleh bank. Bank Jatim Syariah menyetujui pembiayaan dengan maksimal 80% dari harga jual objek, sedangkan 20% merupakan kewajiban nasabah yang akan dibayar sebagai uang muka oleh nasabah kepada penjual/*developer*.

Angsuran yang dibayarkan oleh nasabah terdiri dari harga pokok dan margin/keuntungan yang telah disepakati pada saat akad. Presentase margin pada Bank Jatim Syariah ditentukan dari kantor pusat, yaitu sebagai berikut :

Tabel 4.1
Persentase Margin KPR Bank Jatim Cabang Syariah Malang

Jangka Waktu	Presentase Margin
1-5 tahun	12,5% efektif/tahun
6-10 tahun	13% efektif/tahun
11-15 tahun	13,25% efektif/tahun

Kemungkinan risiko yang dapat dihadapi oleh bank dalam akad *Murabahah*, salah satunya adalah terdapat nasabah yang tidak mampu membayar angsuran yang dapat menyebabkan *Non Performing Financing*. Langkah yang dilakukan oleh Bank Jatim Syariah jika hal tersebut terjadi adalah dengan memberikan surat panggilan kepada nasabah, dengan menanyakan alasan ketidakmampuan membayar. Jika nasabah ingin angsurannya diperkecil, maka Bank dapat mempertimbangkan untuk dilakukan restrukturisasi pembiayaan. Nasabah yang kurang kooperatif dengan tetap tidak membayar tunggakan angsuran, akan

diberikan surat peringatan sampai maksimal 3 kali. Apabila telah diberikan Surat Peringatan yang ke 3 namun belum juga ada respon dari nasabah, maka Bank dapat melakukan lelang jaminan untuk pelunasan pembiayaan di Bank.

4.2.2 Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang

Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang dapat ditemukan pada dua jenis produk yaitu KPR iB Griya Barokah dan Multiguna Syariah. Perlu diketahui terlebih dahulu, pada praktiknya Bank Jatim Syariah berperan sebagai penyedia dana dan tidak membeli objek yang dibutuhkan nasabah, sehingga tidak ada perolehan aset. Bank Jatim Syariah mewakalahkan kepada nasabah untuk membeli objek yang dibutuhkan, namun objek *murabahah* tidak diserahkan kepada bank, dan langsung menjadi hak nasabah. Narasumber tidak memberikan penjabaran secara detail mengenai perlakuan akuntansi terkait pengakuan, pengukuran, penyajian, serta pengungkapan atas transaksi pembiayaan *murabahah*, namun dijelaskan melalui contoh kasus penerapan perlakuan akuntansi pada jenis produk dengan akad *murabahah* sebagai berikut:

Pada bulan Oktober 2018 terdapat seorang nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian rumah seharga Rp 560.000.000. Bank menyetujui memberikan pembiayaan sejumlah Rp 260.000.000 (Plafond KPR/pokok pembiayaan), sedangkan Rp 300.000.000 merupakan kewajiban nasabah kepada *developer* rumah sebagai uang muka. Jangka waktu pembayaran angsuran selama 15 tahun. Dari contoh kasus tersebut diperoleh :

- Harga beli Rumah : Rp 560.000.000

- Plafond KPR : Rp 260.000.000
- Uang muka (nasabah ke *developer*) : Rp 300.000.000
- Margin *murabahah* diasumsikan : Rp 100.000.000

Hal-hal yang dicatat atas transaksi tersebut adalah sebagai berikut:

Pada saat akad pembiayaan *murabahah* kepada nasabah

Piutang <i>Murabahah</i>	360.000.000
Kas	260.000.000
Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan	100.000.000

Pada saat akad, Bank Jatim Syariah mencairkan sejumlah dana pada rekening nasabah yang diajukan oleh nasabah, sehingga piutang *murabahah* bertambah, sedangkan kas berkurang. Margin *Murabahah* Tangguhan disajikan sebagai akun kontra dari Piutang *Murabahah*.

Pengukuran Margin pada Bank Jatim Syariah menggunakan metode margin efektif yaitu dengan menggunakan presentase margin 13,25% efektif/tahun sesuai dengan kebijakan bank. Pada saat penelitian di lapangan, narasumber tidak menyajikan secara detail perhitungan margin sehingga peneliti mengasumsikan angsuran bulan pertama dan kedua sebagai contoh pengukuran margin pada Bank Jatim Syariah. Perhitungannya adalah sebagai berikut :

Tabel 4.2
Jadwal Angsuran Nasabah

Periode angsuran	Sisa Pokok	Angsuran pokok	Angsuran Margin	Jumlah
	260.000.000			
Bulan ke-1	259.538.319	461.681	2.870.833	3.332.515
Bulan ke-2	259.071.540	466.779	2.865.736	3.332.515

Pencatatan pada penerimaan angsuran pertama dari nasabah adalah:

Kas	3.332.515
Piutang <i>murabahah</i>	3.332.515

Untuk jurnal pencatatan margin *murabahah*, diasumsikan sebagai berikut:

Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan	xxx
Piutang <i>Murabahah</i>	xxx
Pendapatan Margin	xxx

Nilai margin *murabahah* tangguhan, piutang *murabahah*, serta pendapatan margin diatas tidak dapat disajikan karena minimnya informasi terkait perhitungan margin. Apabila disesuaikan dengan acuan alternatif pada PSAK 102 terkait metode anuitas, margin *murabahah* tangguhan akan diakui sebesar amortisasi anuitas berdasarkan tingkat imbal hasil, pendapatan *murabahah* akan diakui sebesar saldo efektif dikalikan imbal hasil efektif, serta piutang *murabahah* tergantung dari perhitungan amortisasi.

Dimisalkan pada tahun ke-10, nasabah ingin melunasi seluruh total sisa angsuran dan mengajukan potongan pelunasan. Sesuai dengan kebijakan, Bank menyetujui untuk memberikan potongan pelunasan (*muqosah*) atas margin yang dibayarkan kepada nasabah untuk melunasi pembiayaan. Pencatatannya adalah sebagai berikut:

- Total angsuran : Rp 120.000.000
- Margin yang seharusnya diterima = Rp 33.333.336
- *Muqosah* (potongan) yang disetujui bank = (Rp 31.666.669)
- Margin yang diterima: Rp 1.666.667

Total pelunasan = Rp 121.666.667

Pencatatannya adalah sebagai berikut :

Kas	120.000.000
Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan	1.666.667
Piutang <i>Murabahah</i>	120.000.000
Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>	1.666.667

Denda dapat disepakati pada saat akad, namun pada praktiknya saat nasabah mengalami penunggakan pembayaran angsuran, yang diprioritaskan oleh bank adalah pokok angsurannya. Apabila bank terpaksa memberikan denda kepada nasabah, maka denda tersebut akan diakui sebagai Dana Kebajikan (Dana untuk sosial). Misalkan pada saat akad, disepakati denda yang dibayarkan adalah 1% dari total angsuran ($1\% \times \text{Rp } 3.332.515$), maka pencatatannya adalah :

Dana Kebajikan – Kas	33.325
Dana Kebajikan – Denda	33.325

Pada saat pelaporan keuangan, Bank Jatim Syariah menyajikan piutang *Murabahah* pada Neraca dibagian aktiva sebesar Rp 360.000.000, dan Margin *Murabahah* yang ditangguhkan sebesar Rp 100.000.000 menjadi pengurang piutang *Murabahah*.

4.3 Analisis Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil temuan yang telah dijabarkan sebelumnya, peneliti menganalisis kesesuaian antara praktik pembiayaan *Murabahah* pada Bank Jatim Syariah Cabang Malang dengan PSAK 102 tentang *Murabahah*.

Bank Jatim Syariah, secara praktiknya belum menerapkan *murabahah* dengan benar. Dalam pembiayaan *murabahah*, Bank Jatim Syariah melakukan pembiayaan berupa pinjaman dana kepada nasabah dan tidak ada pembelian aset kepada pemasok/*developer*. Hal tersebut jelas masih diragukan syariahnya, karena pembiayaan kredit atau pinjaman dan terdapat margin/keuntungan dalam pengembaliannya, bertolak belakang dengan konsep *murabahah* secara umum. Memberikan pinjaman dengan adanya keuntungan dianggap sebagai riba. Dapat diartikan bahwa Bank Jatim Syariah ini tidak melakukan penjualan, melainkan memberikan pembiayaan dalam bentuk hutang yang digunakan untuk jual beli, sehingga ini bukan termasuk akad *murabahah*. Perlakuan akuntansi hutang-piutang diatur pada PSAK 50 : Penyajian Instrumen Jangka Panjang, PSAK 55 : Pengakuan dan Pengukuran Instrumen Jangka Panjang, dan PSAK 60 : Pengungkapan Instrumen Jangka Panjang. PSAK tersebut menjadi acuan perlakuan akuntansi yang digunakan oleh lembaga keuangan konvensional.

Beberapa hal pada berikut merupakan penerapan *Murabahah* di Bank Jatim Syariah yang belum memenuhi kriteria dan konsep dasar *murabahah* dengan PSAK 102 :

1. Dalam pembiayaan KPR, Bank Jatim Syariah tidak mengakui adanya perolehan atas aset *Murabahah*. Bank Jatim Syariah merealisasikan pembiayaan dengan memberikan sejumlah dana yang di butuhkan oleh nasabah dan kemudian dipindah bukukan ke rekening *developer*. Begitu pula pada pembiayaan Multiguna, pada saat akad, Bank Jatim Syariah merealisasikan dalam bentuk uang dan nasabah menggunakan uang

tersebut untuk membeli kebutuhannya secara langsung kepada penjual. Hal ini kurang sesuai, apabila dibandingkan dengan PSAK 102 paragraf 18 yang berbunyi :

“Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.”

Praktik tersebut juga belum sesuai dengan penjelasan istilah dalam akad *murabahah*, disebutkan bahwa:

“Aset *murabahah* adalah aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad *murabahah*.”

2. Tidak adanya perolehan aset menyebabkan Bank Jatim Syariah tidak mencatat mengenai beban-beban yang dikeluarkan selama aset menjadi milik Bank dan pengukuran kembali nilai aset apabila mengalami kerusakan atau usang sebelum aset diserahkan kepada nasabah. Beban-beban pra akad menjadi kewajiban nasabah.
3. Pengukuran keuntungan menggunakan metode margin efektif, namun apabila dilihat dari praktiknya dimana angsuran pokok setiap bulan semakin bertambah, dan angsuran margin semakin berkurang, ini sesuai dengan konsep perhitungan margin anuitas. Hal tersebut belum sesuai dengan PSAK 102. Pada PSAK 102 paragraf 23 poin (b)(ii), yang berbunyi :

“Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil di tagih dari piutang *murabahah*. Metode ini terapan untuk transaksi *murabahah* tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relatif besar juga”

Berdasarkan Fatwa Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 mengenai Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah, Bank Jatim Syariah diperbolehkan memilih antara metode proporsional atau metode anuitas, namun yang perlu diperhatikan adalah fatwa tersebut untuk lembaga keuangan syariah yang melakukan *murabahah* dan berperan sebagai penjual, bukan sebagai pemberi hutang.

Metode anuitas dalam *murabahah* merupakan konsep pembiayaan berbasis jual beli, tidak diatur tersendiri dalam PSAK 102. Metode anuitas diatur pada PSAK 50, PSAK 55, dan PSAK 60. Terdapat banyak pro dan kontra mengenai metode ini dalam penerapannya pada transaksi berbasis syariah. Terdapat pendapat yang mengatakan bahwa metode anuitas tidak sesuai karena konsep yang melekat pada PSAK tersebut berlandaskan konsep bunga dalam transaksi utang piutang. DSAS IAI menyimpulkan bahwa penerapan PSAK 50, PSAK 55, dan PSAK 60 hanya merupakan pengaturan akuntansi atas transaksi *murabahah* atau hanya cara pencatatan transaksi berbasis syariah, namun, apabila merujuk pada PSAK 102, sebaiknya Bank menggunakan metode proporsional sebagai metode untuk mengukur keuntungan.

4. Tidak dilakukannya pembelian objek oleh bank, melainkan secara langsung antara nasabah dengan penjual, menyebabkan Bank Jatim Syariah tidak mengakui adanya diskon pembelian aset *Murabahah* karena diskon tersebut langsung menjadi hak nasabah sebagai pembeli. Selain itu,

bank diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah sebagai komitmen dalam transaksi, namun Bank Jatim Syariah belum mempraktikkan adanya pembayaran uang muka dari nasabah. Uang muka dibayarkan nasabah kepada *developer*, sehingga tidak ada pencatatan pada Bank.

Disamping itu, adapun hal-hal terkait praktik *murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang yang telah sesuai dengan PSAK 102, dan akan dijabarkan peneliti pada penjelasan berikut.

Jaminan untuk pembiayaan *Murabahah* Bank Jatim Syariah pada produk KPR adalah sertifikat rumah, sedangkan pada pembiayaan Multiguna adalah berupa SK pegawai. Sesuai dengan karakteristik *murabahah* PSAK 102 pada paragraf 13 bahwa :

“Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/atau aset lainnya.”

Pada saat akad terealisasi, tercatat Piutang *Murabahah* sebesar Harga Jual yaitu pokok pembiayaan ditambah keuntungan yang telah disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai neto yang dapat direalisasi. Pernyataan tersebut telah sesuai dengan PSAK 102 paragraf 22 yang berbunyi :

“Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai neto yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.”

Pengakuan dan pengukuran pada saat akad telah sesuai dengan PSAK 102, namun pencatatan yang dilakukan Bank Jatim Syariah belum sesuai dengan ketentuan

pada PSAK 102. Bank pada praktiknya merealisasikan sejumlah dana pada rekening nasabah, sehingga yang tercatat bukan persediaan, melainkan akun kas.

Potongan pelunasan dapat diberikan kepada nasabah yang melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo. Sesuai dengan kebijakan Bank Jatim Syariah, potongan diberikan apabila nasabah melunasi sebelum jatuh tempo, dan mengurangi margin. Hal ini telah sesuai dengan karakteristik pada paragraf 26.

“Potongan pelunasan piutang *murabahah* yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*.”

Kas	xxx
Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan	xxx
Piutang <i>Murabahah</i>	xxx
Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>	xxx

Potongan angsuran pada Bank Jatim Syariah merupakan potongan yang diberikan apabila ada nasabah yang melunasi sebelum jatuh tempo. Angsuran yang dapat didiskon oleh bank adalah angsuran untuk Margin *Murabahah*-nya, untuk pokok tetap harus dilunasi. Pada Bank Jatim Syariah, potongan tersebut disebut *Muqosah*. Berdasarkan PSAK 102 paragraf 28(a) :

“jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*”

Menurut karakteristik *murabahah* pada paragraf 15, pembeli dapat dikenakan denda apabila tidak dapat menyelesaikan piutang *murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan. Pada praktiknya, Bank Jatim Syariah lebih memilih untuk mengutamakan pelunasan pokok angsuran dibandingkan pembayaran denda. Kalaupun ada, maka denda tersebut akan diakui sebagai Dana Sosial/Dana

Kebajikan. Hal ini telah sesuai dengan PSAK 102 pada paragraf 29 yang berbunyi denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima akan diakui sebagai dana kebajikan. Pencatatannya adalah sebagai berikut :

Dana Kebajikan-Kas

xxx

Dana Kebajikan-Denda

xxx

Penyajian untuk *Murabahah* pada Bank Jatim Syariah:

- a. Piutang *Murabahah* disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasi. Pernyataan tersebut telah sesuai dengan PSAK 102 paragraf 37 yaitu piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.
- b. Margin *Murabahah* yang ditanggungkan disajikan sebagai pengurang Piutang *Murabahah*. Hal ini juga telah sesuai dengan PSAK 102 paragraf 38 yaitu margin *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*.

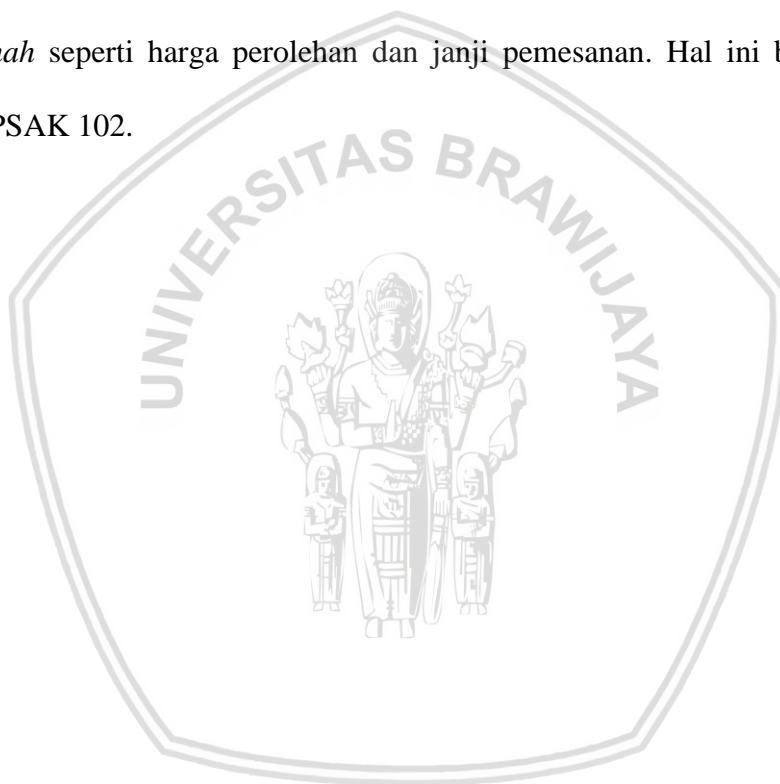
Pengungkapan pada laporan keuangan tidak dijelaskan secara detail oleh narasumber, sedangkan pada saat penelitian di lapangan peneliti mendapat kendala untuk memperoleh data karena kebijakan mengenai kerahasiaan oleh Bank Jatim Syariah.

Pengungkapan terkait *murabahah* oleh penjual berdasarkan PSAK 102 paragraf 40, yang tidak terbatas pada :

- Harga perolehan aset *murabahah*

- Janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan, dan
- Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 : Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

Bank Jatim Syariah tidak berperan sebagai penjual, sehingga peneliti berasumsi bahwa bank tidak dapat mengungkapkan informasi mengenai persediaan *murabahah* seperti harga perolehan dan janji pemesanan. Hal ini belum sesuai dengan PSAK 102.



Tabel 4.3
Analisis Kesesuaian Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang dengan PSAK 102 tentang *Murabahah*

No	Aspek	Penerapan <i>Murabahah</i> di Bank Jatim Cabang Syariah Malang	PSAK 102	Keterangan
1	Pengakuan aset <i>murabahah</i> pada saat perolehan	Bank Jatim Syariah tidak mengakui adanya persediaan, karena pada praktiknya nasabah langsung membeli kepada penjual, sehingga bank tidak mengakui adanya aset	Aset <i>murabahah</i> diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan	Belum sesuai
2	Pengukuran aset <i>murabahah</i> setelah perolehan	Tidak ada perolehan aset dari Bank Jatim Syariah, maka tidak ada pengukuran aset setelah perolehan	<p>a. Jika <i>murabahah</i> pesanan mengikat, maka:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Dinilai sebesar biaya perolehan (ii) Jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset <p>b. Jika <i>murabahah</i> tanpa pesanan, maka:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Dinilai berdasarkan nilai perolehan atau neto yang dapat direalisasi, mana yang lebih 	Belum sesuai

			rendah, dan (ii) Jika nilai neto yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian	
3	Pengakuan dan pengukuran piutang <i>Murabahah</i> saat akad	Saat akad, Bank Jatim Syariah mengakui Piutang <i>Murabahah</i> sebesar jumlah harga perolehan (jumlah yang diajukan nasabah) ditambah keuntungan yang disepakati. Pada saat akhir laporan keuangan piutang <i>murabahah</i> dinilai sebesar nilai neto	Piutang <i>murabahah</i> diakui sebesar biaya perolehan aset <i>murabahah</i> ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang <i>murabahah</i> dinilai sebesar nilai neto yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang	Sesuai
4	Keuntungan (margin) <i>murabahah</i>	Keuntungan/margin <i>Murabahah</i> diakui menggunakan metode anuitas yang seharusnya diatur dalam PSAK 55	<p>a. Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun; atau</p> <p>b. Selama periode akad sesuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun, berikut metode yang digunakan:</p> <p>(i) Keuntungan diakui saat penyerahan aset <i>murabahah</i>. Metode ini untuk <i>murabahah</i></p>	Belum sesuai

			<p>tanggung dimana risiko penagihan kas dari piutang <i>murabahah</i> dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya relatif kecil.</p> <p>(ii) Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang <i>murabahah</i>. Metode ini untuk <i>murabahah</i> tanggung dimana risik piutang tak tertagih dan beban pengelolaan serta penagihannya relatif besar.</p> <p>(iii) Keuntungan diakui saat seluruh piutang <i>murabahah</i> berhasil ditagih. Metode ini diterapkan untuk <i>murabahah</i> tanggung dimana risiko piutang tak tertagih, beban pengelolaan, serta penagihannya cukup besar.</p>	
5	Potongan pelunasan	Bank Jatim Syariah mengakui adanya potongan pelunasan apabila nasabah melunasi angsuran sebelum jatuh tempo dan diakui sebagai pengurang margin	Potongan pelunasan diakui sebagai pengurang keuntungan <i>murabahah</i> .	Sesuai

6	Potongan angsuran	Potongan angsuran dapat diberikan oleh Bank Jatim Syariah jika nasabah melunasi tepat waktu atau sebelum jatuh tempo, diakui sebagai pengurang margin	Potongan angsuran <i>murabahah</i> diakui sebagai: a. Jika disebabkan oleh pelunasan tepat waktu, diakui sebagai pengurang keuntungan <i>murabahah</i> b. Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan membayar, maka diakui sebagai beban	Sesuai
7	Denda	Bank Jatim Syariah mengakui denda sebagai Dana Sosial/Dana Kebajikan	Denda yang diterima diakui sebagai dana kebajikan.	Sesuai
8	Penyajian	1. Bank Jatim Syariah menyajikan piutang <i>Murabahah</i> sebesar nilai neto 2. Bank Jatim Syariah menyajikan margin sebagai pengurang dari piutang <i>murabahah</i>	1. Piutang <i>murabahah</i> disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang. 2. Marjin <i>murabahah</i> tangguhan disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) piutang <i>murabahah</i>	Sesuai
9	Pengungkapan	Bank Jatim Syariah tidak berperan sebagai penjual, sehingga tidak dapat mengungkapkan informasi mengenai persediaan <i>murabahah</i> seperti harga perolehan dan janji pemesanan.	Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi <i>murabahah</i> tetapi tidak terlalu terbatas pada : a. Harga perolehan aset <i>murabahah</i> b. Janji pemesanan dalam <i>murabahah</i> berdasarkan pesanan	Belum Sesuai

				sebagai kewajiban atau bukan, dan c. Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 : Penyajian Laporan Keuangan Syariah	
--	--	--	--	--	--



4.4 Pemecahan Masalah

Beberapa hal terkait perlakuan akuntansi transaksi pembiayaan *Murabahah* belum sesuai PSAK 102 dan belum diterapkan oleh Bank Jatim Syariah. Peneliti ingin mengajukan solusi atas masalah tersebut.

Peneliti memberikan rekomendasi pencatatan atau penjurnalan transaksi *Murabahah* agar dapat dipertimbangkan dan diterapkan oleh Bank Jatim Cabang Syariah Malang. Dibawah ini merupakan ilustrasi jurnal yang telah sesuai dengan PSAK 102.

Sumber : Akuntansi Perbankan Syariah oleh Nurhayati, Wasilah (2015)

No	Keterangan	Penjurnalan
1	Pada saat perolehan	Aset <i>Murabahah</i> Kas
2	Jika terjadi penurunan nilai untuk <i>murabahah</i> pesanan mengikat	Beban Penurunan Nilai Aset <i>Murabahah</i>
	Jika terjadi penurunan nilai untuk <i>murabahah</i> pesanan tidak mengikat	Kerugian Penurunan Nilai Aset <i>Murabahah</i>
3	Apabila terdapat diskon pada saat pembelian aset <i>murabahah</i> dan terjadi sebelum akad <i>murabahah</i> (Aset <i>Murabahah</i> dinilai sebesar harga perolehan dikurangi diskon)	Aset <i>Murabahah</i> Kas
	jika terjadi setelah akad <i>murabahah</i> dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli	Kas Utang
	jika terjadi setelah akad <i>murabahah</i> dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak penjual	Kas Pendapatan <i>Murabahah</i>
	jika terjadi setelah akad <i>murabahah</i> dan tidak diperjanjikan dalam akad,	Kas Pendapatan Operasional Lain

	akan menjadi hak penjual dan diakui sebagai pendapatan operasional lain	
4	Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon tersebut akan tereliminasi pada saat dilakukan pembayaran kepada pembeli	Utang Kas
	akan dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual	Utang Kas Dana Kebajikan-Kas Dana Kebajikan-Potongan Pembelian
5	Pengakuan keuntungan jika penjualan dilakukan secara tunai atau secara tangguh sepanjang masa angsuran <i>murabahah</i> tidak melebihi satu periode laporan keuangan	Kas Piutang <i>Murabahah</i> Aset <i>Murabahah</i> Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>
	Keuntungan diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang <i>murabahah</i>	Pada saat penjualan kredit dilakukan: Piutang <i>Murabahah</i> Aset <i>Murabahah</i> Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan Pada saat penerimaan angsuran: Kas Piutang <i>Murabahah</i> Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>
6	Pada saat akad <i>murabahah</i>	Piutang <i>Murabahah</i> Persediaan/Aset <i>Murabahah</i> Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan
7	Potongan Pelunasan : jika potongan diberikan pada saat pelunasan (Pendapatan Margin <i>murabahah</i> dinilai sebesar saldo margin <i>murabahah</i> tangguhan-potongan)	Kas Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan Piutang <i>Murabahah</i> Pendapatan Margin <i>Murabahah</i>
	jika potongan diberikan setelah pelunasan	Pada saat penerimaan piutang dari pembeli: Kas Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan

		Piutang <i>Murabahah</i> Pendapatan Margin <i>Murabahah</i> Pada saat pengembalian kepada pembeli: Pendapatan Margin <i>Murabahah</i> Kas
8	Denda	Dana Kebajikan – Kas Dana Kebajikan – Denda
9	Penerimaan uang muka dari pembeli	Kas Utang Lain-Uang Muka <i>Murabahah</i>
	Apabila <i>murabahah</i> jadi dilaksanakan	Utang Lain-Uang Muka <i>Murabahah</i> Piutang <i>Murabahah</i>
	Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih besar daripada biaya	Utang Lain-Uang Muka <i>Murabahah</i> Pendapatan Operasional
	Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih kecil daripada biaya	Kas/Piutang Utang Lain-Uang Muka <i>Murabahah</i> Pendapatan Operasional
	Jika perusahaan menanggung kekurangannya	Utang Lain-Uang Muka <i>Murabahah</i> Pendapatan Operasional

Dari ilustrasi jurnal diatas, maka berikut ini rekomendasi untuk Bank Jatim Cabang Syariah dalam mencatat transaksi *Murabahah*.

- Menjadikan Bank sebagai pihak penjual. Pada saat nasabah mengajukan pembelian atas suatu objek *murabahah*, hendaknya bank membeli terlebih dahulu objek yang dibutuhkan oleh nasabah tersebut, sehingga sesuai dengan karakteristik *murabahah* serta ketentuan pada PSAK 102. Sebagai contoh:

Nasabah mengajukan pembelian rumah seharga Rp 300.000.000. Bank melakukan transaksi jual beli terlebih dahulu dengan *developer*, sehingga rumah menjadi milik bank. Bank mencatat aset sebesar harga perolehan:

Aset <i>Murabahah</i> (Rumah)	300.000.000
-------------------------------	-------------

Kas	300.000.000
-----	-------------

Pada saat akad, bank mengungkapkan harga beli tersebut beserta margin kepada nasabah, dan menyerahkan rumah kepada nasabah. Bank Jatim Syariah dapat membeli kepada *developer* secara hutang, dan metode pembelian barang tersebut harus diungkapkan pada saat pelaporan serta pada saat dilakukan akad. Kedua hal tersebut sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, yaitu Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya serta Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Apabila Bank memiliki maksimum pembiayaan, misalkan 80% dari total harga yang diajukan nasabah, dicontohkan bahwa nasabah mengajukan pembiayaan pembelian rumah baru seharga Rp 400.000.000, 80% dari Rp 400.000.000 adalah Rp 320.000.000, sisanya Rp 80.000.000 dibayarkan nasabah sebagai uang muka. Berdasarkan prinsip *murabahah*, bank membeli rumah tersebut dengan harga Rp 320.000.000. Pencatatannya adalah :

Aset <i>murabahah</i> (Rumah)	320.000.000
-------------------------------	-------------

Kas	320.000.000
-----	-------------

Kemudian dilakukan akad dengan nasabah dengan menyepakati margin sebesar Rp 100.000.000, dan terjadi penyerahan aset berupa rumah tersebut.

Piutang <i>murabahah</i>	420.000.000
--------------------------	-------------

Aset <i>murabahah</i> (Rumah)	320.000.000
-------------------------------	-------------

Margin <i>murabahah</i> tangguhan	100.000.000
-----------------------------------	-------------

2. Jenis *murabahah* menjadi pesanan mengikat, agar nasabah lebih berkomitmen dalam kegiatan jual-beli dengan bank. Pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah dinilai sebesar biaya perolehan dan jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset. Misalkan sebelum akad dan penyerahan barang kepada nasabah, terjadi kerusakan pada atap rumah dan dinilai sebesar Rp 5.000.000, maka pencatatannya :

Beban Penurunan Nilai	5.000.000
Aset <i>murabahah</i>	5.000.000

Jurnal untuk Bank jika menerapkan *murabahah* pesanan tidak mengikat, maka apabila terjadi penurunan nilai :

Kerugian Penurunan Nilai	xxx
Aset <i>murabahah</i>	xxx

3. Misalkan piutang *murabahah* adalah Rp 300.000.000 yang terdiri dari Rp 200.000.000 adalah pokok piutang, sedangkan Rp 100.000.000 adalah margin yang disepakati, maka perhitungan angsuran margin diukur berdasarkan metode proporsional :

$$\begin{aligned} \text{Angsuran piutang } \textit{murabahah} &: (200.000.000 + 100.000.000) / (15 \times 12 \text{ bulan}) \\ &= \text{Rp } 1.666.666,7, \text{ yang terdiri dari :} \end{aligned}$$

$$\text{Angsuran pokok} : 200.000.000 / (15 \times 12 \text{ bulan}) = \text{Rp } 1.111.111,1$$

$$\text{Angsuran Margin} : 100.000.000 / (15 \times 12 \text{ bulan}) = \text{Rp } 555.555,6$$

Pencatatan setiap penerimaan angsuran dari nasabah adalah:

Kas	1.666.666,7	
Piutang <i>murabahah</i>		1.666.666,7
Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan	555.555,6	
Pendapatan margin <i>murabahah</i>		555.555,6

4. Adanya diskon pembelian aset *murabahah*. Misalkan pada saat pembelian rumah kepada *developer*, bank diberikan diskon pembelian sebesar 5% dari harga pembelian ($5\% \times \text{Rp } 560.000.000$), karena terjadi sebelum akad, maka pencatatannya adalah :

Aset <i>murabahah</i>	28.000.000	
Kas		28.000.000

Apabila diskon terjadi setelah akad, dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli, maka pencatatannya :

Kas	28.000.000	
Utang		28.000.000

Jika terjadi setelah akad, dan sesuai akad menjadi hak pembeli, maka :

Kas	28.000.000	
Pendapatan <i>murabahah</i>		28.000.000

Jika terjadi setelah akad dan tidak diperjanjikan dalam akad, maka menjadi hak penjual :

Kas	28.000.000	
Pendapatan operasional lain		28.000.000

5. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon tersebut akan tereliminasi pada saat :

a) dilakukan pembayaran kepada pembeli, sehingga jurnal:

Utang	28.000.000	
Kas		28.000.000
atau		

b) akan dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual, sehingga jurnal:

Utang	28.000.000	
Kas		28.000.000
dan		
Dana Kebajikan-Kas	28.000.000	
Dana Kebajikan-Potongan Pembelian		28.000.000

6. Bank dapat meminta uang muka kepada nasabah sebagai komitmen sebelum akad. Sesuai dengan karakteristik *murabahah* pada PSAK 102 :

“Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah*, jika akad *murabahah* disepakati. Jika akad *murabahah* batal, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian, maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli.”

Misalkan Bank meminta uang muka sebesar 20% dari total harga (20% x Rp 560.000.000), maka pencatatannya :

a. Penerimaan uang muka dari pembeli

Kas	112.000.000	
Utang Lain-Uang Muka Murabahah		112.000.000

b. Apabila *murabahah* jadi dilaksanakan

Utang Lain-Uang Muka Murabahah	112.000.000	
--------------------------------	-------------	--

Piutang Murabahah	112.000.000
-------------------	-------------

Sehingga untuk penentuan margin keuntungan dapat didasarkan atas nilai piutang (harga jual kepada pembeli setelah dikurangi uang muka).

- c. Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih besar daripada biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi permintaan calon pembeli maka selisihnya dikembalikan pada calon pembeli. Misalkan biaya yang telah dikeluarkan adalah sebesar Rp 50.000.000, maka pencatatannya adalah sebagai berikut :

Utang Lain-Uang Muka Murabahah	112.000.000
Pendapatan Operasional	50.000.000
Kas	62.000.000

- d. Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih kecil daripada biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi permintaan calon pembeli, maka penjual dapat meminta pembeli untuk membayarkan kekurangannya dan pembeli membayarkan kekurangannya. Misalkan biaya yang telah dikeluarkan adalah sebesar 120.000.000, maka pencatatannya adalah:

Kas/Piutang	8.000.000
Utang Lain-Uang Muka Murabahah	112.000.000
Pendapatan Operasional	120.000.000

- e. Jika perusahaan menanggung kekurangannya atau uang muka sama dengan beban yang dikeluarkan.

Utang Lain-Uang Muka Murabahah 112.000.000

Pendapatan Operasional 112.000.000

7. Terkait pengungkapan, sebaiknya Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *murabahah* tetapi tidak terlalu terbatas pada :

- a. Harga perolehan aset *murabahah*
- b. Janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan, dan
- c. Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 : Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

Bank dapat mengungkapkan cara perolehan persediaan dari pemasok, misalkan pembelian dilakukan secara hutang.

Selain itu, berikut ini merupakan beberapa ilustrasi jurnal yang dapat digunakan sebagai alternatif pencatatan transaksi Murabahah pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang :

Ilustrasi Jurnal Umum

No	Keterangan	Jurnal
1	Pada saat pembayaran uang muka kepada pemasok	Aktiva lainnya – uang muka Murabahah kepada Pemasok Kas/Rekening pemasok/kliring
2	Pada saat perolehan barang murabahah	Persediaan – Aktiva Murabahah Aktiva lainnya- uang muka murabahah kepada pemasok Kas/Rekening Pemasok/Kliring
3	Pada saat dibatalkan	Kas Beban operasi lainnya Aktiva lainnya – Uang muka Murabahah kepada Pemasok

4	Pada saat penjualan/penyerahan barang (akad)	Piutang Murabahah Persediaan – Aktiva Murabahah Margin Murabahah yang ditangguhkan
5	Bila terjadi penurunan nilai aktiva karena usang (rusak, kadaluarsa, ketinggalan teknologi)	Kerugian penurunan nilai persediaan – Aktiva Murabahah Persediaan – Aktiva Murabahah
6	Bila terjadi penurunan nilai wajar persediaan dibawah harga perolehannya	Beban selisih penilaian aktiva Murabahah Selisih penilaian persediaan aktiva Murabahah
7	Bila terjadi kenaikan nilai wajar setelah terjadi penurunan nilai wajar persediaan	Selisih penilaian persediaan aktiva Murabahah Keuntungan selisih penilaian aktiva Murabahah

Ilustrasi Jurnal Pembiayaan Langsung (*Direct Financing*)

No	Keterangan	Jurnal
1	Perolehan aktiiva Murabahah	Persediaan (Aktiva Murabahah) Rekening Escrow (Penerima Pembiayaan) Rekening Escrow (Penerima Pembiayaan) Rekening Giro /Rekening Tabungan Nasabah
2	Pada saat pembayaran obyek Murabahah kepada Pemasok	Rekening Giro/Rekening Tabungan Nasabah Rekening Pemasok/Kliring
3	Pada saat Pembiayaan Murabahah kepada Nasabah	Piutang Murabahah Pendapatan Margin Murabahah yang ditangguhkan Persediaan (Aktiva Murabahah)
4	Pada saat penerimaan angsuran (pokok dan margin) dari Nasabah	Rekening Nasabah Piutang Murabahah Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan Pendapatan Murabahah yang diterima
5	Pada saat pengakuan pendapatan	Piutang Murabahah Jatuh Tempo Piutang Murabahah Pendapatan Margin Murabahah yang ditangguhkan Pendapatan Margin Murabahah yang dicadangkan
6	Pada saat penerimaan angsuran tunggakan	Rekening Nasabah Piutang Murabahah Jatuh Tempo

		Pendapatan Margin Murabahah yang dicadangkan Pendapatan Margin Murabahah
7	Pemberian potongan pelunasan dini, saat penyelesaian	Kas/Rekening Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan Beban Operasional – Potongan pelunasan Dini Murabahah Piutang Murabahah Pendapatan Margin Murabahah diterima
	Pemberian potongan pelunasan dini, setelah penyelesaian	Kas/Rekening Piutang Murabahah Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan Pendapatan Diterima Murabahah Beban operasional – Lainnya Kas/Rekening
8	Penerimaan biaya admin dari Nasabah	Kas/Rekening Pendapatan Administrasi

Ilustrasi Jurnal Pembiayaan Tak Langsung (*Indirect Financing*)

No	Aspek	Jurnal
1	Pada saat perolehan aktiva Murabahah	Persediaan (Aktiva Murabahah) Rekening Escrow (Penerima Pembiayaan) Rekening Escrow (Penerima Pembiayaan) Rekening Giro atau Rekening Tabungan Wakil/Agen (Wakalah)
2	Pada saat penerimaan angsuran (pokok dan margin) dari Nasabah	Rekening Giro atau Rekening Tabungan Wakil/Agen (Wakalah) Piutang Murabahah Pendapatan Margin yang Ditangguhkan Pendapatan Murabahah yang diterima

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian mengenai prosedur dan penerapan PSAK 102 pada pembiayaan *Murabahah* di Bank Jatim Syariah Cabang Malang, peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur/mekanisme pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang dalam mengajukan pembiayaan *Murabahah*, calon nasabah terlebih dahulu memenuhi persyaratan dan mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank. Analis akan menganalisis nasabah, hingga disetujui oleh Penyelia Pembiayaan dan Kepala Pemimpin Cabang. Nasabah yang disetujui pembiayaannya, dapat secara langsung memesan kepada penjual/*developer* untuk pembelian barang/rumah. Akad akan dilakukan apabila objek *murabahah* telah siap untuk diperjual belikan. Bank memberitahukan nominal angsuran yang terdiri dari pokok angsuran dan margin *murabahah*.
2. Praktik *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Jatim Cabang Syariah belum diterapkan sesuai syariah. Bank tidak berperan sebagai penjual, sehingga tidak melakukan pembelian barang dari pemasok. Hal tersebut menyebabkan terdapat beberapa akun yang tidak diakui apabila disesuaikan dengan PSAK 102, contohnya pada saat perolehan barang. Bank tidak mengakui persediaan, karena bank hanya berperan sebagai penyedia dana, dan nasabah diberi kuasa untuk membeli barang yang

dibutuhkan. Hal ini berbeda dengan konsep *murabahah* yang diatur pada PSAK 102 yang menyatakan bahwa Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Bank yang berperan sebagai penyedia dana merupakan pemberi hutang, dan adanya margin saat pengembaliannya mengindikasikan sebagai transaksi hutang piutang yang bersifat ribawi. Selain itu praktik pengukuran margin juga belum sesuai dengan PSAK 102 karena masih menggunakan metode anuitas. Pengungkapan terkait *murabahah* juga belum sesuai karena bank tidak berperan sebagai penjual maka bank tidak dapat mengungkapkan persediaan terkait harga perolehan dan janji pemesanan.

3. Penerimaan uang muka serta diskon pembelian belum dipraktikkan pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang karena pembelian dilakukan secara langsung oleh nasabah dan pemasok. Kedua pencatatan ini masih belum dapat disesuaikan dengan ketentuan PSAK 102 mengenai pencatatan uang muka dan diskon pembelian.
4. Penerapan akuntansi pada pembiayaan *Murabahah* yang telah sesuai dengan PSAK 102 terdapat pada saat akad atau realisasi dicatat pada akun Piutang *Murabahah* sebesar harga perolehan dan mencatat keuntungan sebagai margin *murabahah* yang ditangguhkan. Potongan angsuran dapat diberikan apabila nasabah membayar sebelum jatuh tempo dan akan diakui sebagai pengurang margin (disebut *muqosah*). Jaminan dapat diminta oleh bank berupa objek yang diperjual-belikan. Bank Jatim Cabang Syariah Malang dapat mengenakan denda kepada

nasabah yang lalai dalam pembayaran angsuran piutang *murabahah* sesuai yang diperjanjikan, dan denda yang dibayarkan akan diakui sebagai dana sosial/ dana kebajikan. Penyajian untuk piutang *murabahah* juga telah sesuai, yaitu Bank Jatim Syariah menyajikan piutang *Murabahah* sebesar nilai neto dan margin disajikan sebagai *contra account*.

5.2 Keterbatasan Penelitian

Sebelum peneliti mengajukan penelitian mengenai pembiayaan *Murabahah* pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang, peneliti mengajukan penelitian mengenai Pembiayaan Ijarah. Namun, pada saat peneliti melakukan wawancara dengan pihak Bank, belum ada data dan praktik Ijarah pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang, sehingga pihak Bank menyarankan peneliti untuk mengganti topik penelitian menjadi pembiayaan *Murabahah*.

Peneliti menyadari bahwa pada penelitian *Murabahah*, Bank Jatim Cabang Syariah Malang masih banyak kelemahan dan kekurangan karena minimnya data yang diperoleh terkait *Murabahah* yang telah tersistem pada komputer. Hal ini merupakan kebijakan dalam pertimbangan kerahasiaan bank.

5.3 Saran

Berdasarkan uraian mengenai kesesuaian perlakuan akuntansi *murabahah* dengan PSAK 102 pada Bank Jatim Cabang Syariah Malang penulis ingin memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat bermanfaat, yaitu:

1. Pada saat peneliti mengajukan proposal untuk penelitian, diharapkan Bank telah terlebih dahulu koordinasi dan mengkonfirmasi dengan pihak

yang akan terlibat dengan bidang penelitian terkait data yang akan diteliti. Peneliti juga diharapkan untuk konfirmasi terlebih dahulu kepada bank mengenai data tersebut.

2. Ada baiknya Bank lebih terbuka kepada mahasiswa atau pihak lain yang melakukan penelitian di Bank Jatim Syariah, karena dapat menjadi bahan masukan dan perbaikan ke depannya.
3. Bank diharapkan dapat mempertahankan terkait perlakuan akuntansi *murabahah* sesuai dengan ketentuan pada PSAK 102 yang telah diterapkan dan dapat menyesuaikan apabila terdapat pembaharuan atas PSAK 102 tersebut.
4. Ada baiknya Bank Jatim Cabang Syariah Malang berperan sebagai penjual bukan hanya sebagai penyedia dana, seperti yang telah dijabarkan oleh peneliti, karena hal tersebut sesuai dengan teori dan konsep *murabahah* yang benar. Praktik akad *murabahah* yang benar adalah bank sebagai penjual, sehingga bank perlu pengadaan gudang untuk penyimpanan objek *murabahah* yang akan diperjualbelikan.
5. Bank dapat mempertimbangkan rekomendasi yang diberikan oleh peneliti terkait perlakuan akuntansi yang telah sesuai dengan PSAK 102.
6. Untuk penelitian selanjutnya, diharapkan dapat memperluas mengenai topik penelitian yang terkait dengan *murabahah*.

DAFTAR PUSAKA

- Antonio. 2001. Bank Syariah dari Teori ke Praktik. Jakarta:Gema Insani
- Ardha, N.B.D. 2012. Analisis Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Pada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Kota Malang. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya. Diakses melalui <http://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/1058> pada 18 September 2018 pukul 12.30
- Arti kata Rukun menurut KBBI diakses melalui <http://kbbi.co.id/arti-kata/rukun> pada tanggal 1 Mei 2018 pukul 15.00
- Arti kata Syarat menurut KBBI diakses melalui <https://kbbi.co.id/arti-kata/syarat> pada tanggal 1 Mei 2018 pukul 15.10
- Ascarya. 2013. Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta:PT RajaGrafindo Persada
- Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No:111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual-Beli *Murabahah*. Diakses dari <https://dsnmui.or.id/produk/fatwa/> pada tanggal 20 September 2018 pukul 16.00
- Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Diakses dari <https://dsnmui.or.id/produk/fatwa/> pada tanggal 20 September 2018 pukul 16.20
- Ismail. 2014. Perbankan Syariah. Jakarta:PRENADAMEDIA GROUP
- Laporan Tahunan Bank Jatim Tahun 2017. Diakses melalui http://www.bankjatim.co.id/files/iru/bahan_rups/laporan_tahunan/2017/ar_bank_jatim_2017_final_fix.pdf pada tanggal 1 Juli 2018 pukul 12.00
- Machmud, Amir., & Rukmana. 2010. Bank Syariah Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia. Bandung:ERLANGGA
- Nurhayati, S., & Wasilah. 2015. Akuntansi Syariah di Indonesia. Jakarta:Salemba Empat
- Prinsip 5C untuk menganalisis nasabah. Diakses melalui <https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank-dan-cara-kredit-anda-diterima> pada tanggal 6 Oktober 2018 pukul 19.00

Profil Bank Jatim diakses dari <http://www.bankjatim.co.id/id/tentang-bankjatim/profil> pada tanggal 5 Oktober 2018 pukul 15.00

PSAK 102 tentang *Murabahah* IAI online diakses melalui https://iaiglobal.sharepoint.com/PSAK%20Syariah%202017/syariah_102/bo-ok.swf pada 22 September 2018 pukul 11.00

Ramadhani, M. N. Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Dibandingkan Dengan PSAK Nomor 102 Tahun 2013 di KJKS BMT Ya Ummi Fatimah. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Diakses melalui <http://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/4073> pada tanggal 24 September 2018 pukul 13.00

Sari, D. A.K. 2010. Analisis Perlakuan Akuntansi Piutang *Murabahah* PT BRI Syariah Cabang Sidoarjo. Skripsi Universitas Negeri Surabaya. Diakses melalui <http://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/jurnalakuntansi/article/view/6510/3414> pada tanggal 24 September 2018 pukul 14.00

Sejarah Berdirinya Bank Syariah di Indonesia. Diakses melalui <https://finance.detik.com/moneter/d-3894544/sejarah-berdirinya-bank-syariah-di-indonesia> pada 18 april 2018 pukul 16:55

Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*. Diakses melalui <https://www.ojk.go.id/en/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/OJK-Launches-Book-on-Standards-of-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk%20Murabahah.pdf> pada tanggal 5 Desember 2018 pukul 12.30

Statistik Perbankan Syariah. Diakses dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah-Januari-2018/SPS%20Januari%20-%202018.pdf> pada tanggal 20 September 2018 pukul 19.00

Sumar'in. 2012. Konsep Kelembagaan Bank Syariah. Yogyakarta:Graha Ilmu

Susilowati, D., & Sof'i, I.2017. Analisis Penerapan PSAK 102 Untuk Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada PT. Bank BJB Syariah KCP Tangerang. Seminar Nasional I Universitas Pamulang. Diakses melalui <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/SNU/article/view/956> pada tanggal 24 September 2018 pukul 15.30

Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Diakses melalui https://www.bi.go.id/id/perbankan/syariah/Documents/UU_21_08_Syariah.pdf pada tanggal 20 September 2018 pukul 16.50

Wangsawidjaja, A. 2012. Pembiayaan Bank Syariah. Jakarta:PT Gramedia

Yusuf, Muri. 2015. Metode Penelitian : Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan Edisi Pertama. Jakarta:PRENADAMEDIA GROUP



LAMPIRAN 1

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Tempat : Bank Jatim Cabang Syariah Malang

Jl. Soekarno Hatta

Narasumber : Penyelia Akuntansi

1. Bagaimana syarat dan prosedur pengajuan pembiayaan *Murabahah* pada Bank Jatim Syariah?
2. Apa saja kewajiban Bank yang harus dipenuhi pada pembiayaan *Murabahah*?
3. Apa fasilitas yang disediakan Bank Jatim Syariah yang menggunakan pembiayaan *Murabahah*?
4. Apa jenis pembiayaan *Murabahah* yang di terapkan pada Bank Jatim Syariah? (dengan pesanan/tanpa pesanan)
5. Bagaimana kebijakan Bank dalam menetapkan jangka waktu pembayaran angsuran cicilan?
6. Bagaimana kebijakan Bank jika terdapat nasabah yang terlambat membayar angsuran?
7. Bagaimana cara menetapkan persentase keuntungan untuk *Murabahah*?
8. Berapa persentase uang muka yang ditetapkan dalam *Murabahah* pada Bank Jatim Syariah?
9. Apakah Bank Jatim Syariah mewajibkan adanya agunan atas *Murabahah*?
10. Apakah terdapat risiko dalam pembiayaan *Murabahah*?
11. Bagaimana jika terjadi pembatalan oleh nasabah?

12. Bagaimana perlakuan akuntansi terkait pengukuran dan pengakuan :
- a. Perolehan aset *Murabahah*
 - b. Pengukuran aset *Murabahah* setelah perolehan (jika *Murabahah* pesanan mengikat dan/atau pesanan tidak mengikat)
 - c. Diskon pembelian aset *Murabahah*
 - d. Piutang *Murabahah* (pada saat akad&akhir periode laporan keuangan)
 - e. Keuntungan *Murabahah*
 - f. Potongan pelunasan piutang *Murabahah*
 - g. Potongan angsuran *Murabahah*
 - h. Denda atas kelalaian pembeli
 - i. Uang muka
13. Bagaimana penyajian pembiayaan *Murabahah* pada laporan keuangan?
14. Bagaimana pengungkapan pembiayaan *Murabahah* pada laporan keuangan?
15. Bagaimana contoh kasus penerapan pembiayaan *Murabahah* di Bank Jatim Syariah?

